



مقدمة إلى :

صندوق تطوير وإقراض البلديات

المهندس: عبد المغني نوفل - المدير العام

مبنى الرشماوي، شارع الياسمين

شارع القدس، سطح مرحبا

البييرة الضفة الغربية

هاتف: +97222966610

فاكس: +97222950685

إيميل: esia@mdlf.org.ps

إعداد :

مشروع إدارة النفايات الصلبة - غزة

خطة إعادة التوطين المختصرة

مالكي أراضي مكب النفايات / الفخاري (صوفا)

كانون ثاني يناير 2014

التحديث (2)

مترجم عن النسخة الأصلية باللغة الإنكليزية



موجة العالمية

هاتف: 972-8-2825557

موبايل: 972/ 599734817

إيميل: uggaza@palnet.com

EcoConServ
ENVIRONMENTAL SOLUTIONS

مؤسسة EcoConServ للحلول البيئية

12 الصالح أيوب، الزمالك/ القاهرة، مصر

هاتف: +20 2 27359078 - 2736 4818

فاكس: + 20 2 2736 5397

إيميل: genena@ecoconserv.com

فهرس المحتويات

قائمة الاختصارات

1. المقدمة 2
2. حول خطة إعادة التوطين المختصرة 2
3. إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة..... 4
4. مسح التعداد وتثمين الأصول 5
5. القضايا المتعلقة باستخدام الأراضي 7
6. الإطار الفلسطيني القانوني وإطار السياسة العامة القائم لحيازة الأراضي 8
- 6.1 مقدمة..... 8
- 6.2 الأحكام القانونية للاستيلاء على الأراضي والممتلكات الخاصة..... 9
- 6.3 إجراءات وآليات مصادرة الأراضي..... 10
- 6.4 المبادئ التوجيهية لوساطة المحكمة في حال نشوء خلافات حول التعويض..... 11
- 6.5 الفجوات بين التشريعات النافذة في فلسطين وبين السياسة التشغيلية للبنك الدولي رقم 4.12..... 12
- 6.6 قضايا تتعلق بالامتثال مع السياسات..... 14
7. التشاور مع الأشخاص المتضررين حول البدائل المقبولة 15
8. المسؤولية المؤسسية للتنفيذ والإجراءات اللازمة لرفع المظالم..... 16
9. الشكاوى والتظلمات..... 17
10. الترتيبات اللازمة لعمليتي المتابعة والتنفيذ..... 20
11. الجدول الزمني والميزانية..... 21

الملاحق

- ملحق رقم (1): قائمة بأسماء مالكي الأراضي في منطقة المشروع
ملحق رقم (2): قائمة بأسماء مالكي الأراضي للمرحلة الأولى للمشروع
ملحق رقم (3): قائمة ممثلي أصحاب الأراضي
ملحق رقم (4): توثيق حيازة الأراضي لمكب النفايات صوفا الحالي
ملحق رقم (5) استثمار استبيان ممثلي مالكة الأراضي
ملحق رقم (6): رسالة وزارة السياحة و الآثار
ملحق رقم (7): رسالة مجلس الخدمات المشترك / وزارة المالية
ملحق رقم (8): محاضر اجتماعات مالكي الأراضي
ملحق رقم (9): نموذج تسجيل التظلمات

قائمة المختصرات

المختصر	المسمى كاملاً باللغة الإنجليزية	المترادف باللغة العربية
AFD	Agence Française de Développement	الوكالة الفرنسية للتنمية
ARAP	Abbreviated Resettlement Action Plan	خطة إعادة التوطين المختصرة
CBO	Community-Based Organization	منظمات مجتمعية قاعدية
ESIA	Environmental and Social Impact Assessment	دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع
FS	Feasibility Study	دراسة الجدوى
GSWMP	Gaza Solid Waste Management Program	برنامج إدارة النفايات الصلبة في غزة
JCP	Job Creation Program	برنامج خلق فرص العمل
JD	Jordanian Dinar	العملة الأردنية (الدينار الأردني)
JSC	Joint Service Council	مجلس الخدمات المشترك
M&E	Monitoring and Evaluation	المتابعة والتقييم
MDLF	Municipal Development and Lending Fund	صندوق تطوير وإقراض البلديات
MoF	Ministry of Finance	وزارة المالية
MoLG	Ministry of Local Government	وزارة الحكم المحلي
NIS	New Israeli Sheikl	العملة الإسرائيلية (شيكال جديد)
OP	Operational Policy	السياسة التشغيلية
PAP	Project Affected Persons	الأشخاص المتأثرين من تنفيذ هذا المشروع
PLA	Palestinian Land Authority	سلطة الأراضي الفلسطينية
PDSU	Project Development & Safeguards Unit	وحدة إدارة المشروع
PNA	Palestinian National Authority	السلطة الوطنية الفلسطينية
RAP	Resettlement Action Plan	خطة إعادة التوطين
ToRs	Terms of Reference	الشروط المرجعية
USD	United States Dollars	العملة الأمريكية (الدولار)
WB	World Bank	البنك الدولي

1. مقدمة

لقد عملت السلطة الوطنية الفلسطينية (PNA)، ومن خلال كل من وزارة الحكم المحلي (MoLG) وصندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF)، على إعداد وثيقة الشروط المرجعية (ToRs) من أجل إعداد دراسة تقييم للأثر البيئي والاجتماعي الخاص بالمشروع (ESIA)، وهو الموضوع الذي يتناوله هذا التقرير، لصالح برنامج إدارة النفايات الصلبة في غزة (GSWMP). وقد تم الإعلان في شهر أيار/مايو 2011 عن عطاء تنافسي لتقديم خدمات استشارية بخصوص دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي للمشروع، والممولة من قبل الوكالة الفرنسية للتنمية (AFD)، وقد تمت ترسية العطاء على ائتلاف كل من EcoConServ والحلول البيئية في مصر، والمجموعة العالمية للهندسة، في فلسطين.

ويمثل هذا التقرير المخرج الأساسي الذي تم التوصل إليه من خلال الخدمات الاستشارية حول تقييم الأثر البيئي والاجتماعي، والذي ينطوي على إعداد دراسة تقييم مستقل للأثر البيئي والاجتماعي وخطة إعادة التوطين (RAP) / خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP) لبرنامج إدارة النفايات الصلبة المقترح في غزة.

2. حول خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP)

يشمل مشروع إدارة النفايات الصلبة في غزة العمل على تطوير وبناء موقع إقليمي كمكب للنفايات في منطقة (صوفا) بالإضافة إلى منشأة لتحويل النفايات إلى سماد.

وتماشياً مع سياسة العمليات 4.12 بشأن إعادة التوطين القسرية الخاصة بالبنك الدولي (صندوق رقم 1)، فإنه سيتم تطبيق خطة إعادة التوطين المختصرة التالية، وذلك بالتشاور مع التجمعات المتأثرة و أي من ذوي العلاقة بالمشروع المتضررين وأنه سيتم تعويضهم وفقاً للأحكام الواردة في سياسة البنك¹. إن وثيقة خطة إعادة التوطين المختصرة هذه تعني بأصحاب الأراضي الذين من المزمع الحصول على ممتلكاتهم لتنفيذ أعمال البناء المقترحة لمكب النفايات الصحي في الفخاري (صوفا).

تدعو سياسة العمليات 4.12 لاعداد خطة إعادة توطين (خطة إعادة توطين مختصرة) لتشمل تدابير تضمن للأشخاص المتأثرين ما يلي:

□ إتاحة المعلومات المتعلقة بالخيارات المتاحة لإعادة التوطين و التعويض،

□ التشاور و عرض الخيارات و توفير بدائل مجدية فنياً و إقتصادياً فيما يتعلق بإعادة التوطين و التعويض ، و

□ توفير تعويض سريع و فعال بشكل كامل لقاء خسارة الممتلكات و السبل ، كل فيما يتعلق لآثار استملاك الأرض في هذا المشروع.

¹ ملاحظة رقم (16) من سياسة عمليات البنك الدولي رقم 4.12 التي تنص على "حيث عرض الجانب المستدين دفع تعويضات للمتضررين"

وتغطي خطة إعادة التوطين المختصرة كلاً من العناصر التالية:

- مسوحات تعداد النازحين وتأمين الأصول؛
- وصف التعويض وغيره من مساعدات إعادة التوطين التي سيجري تقديمها؛
- الترتيبات المؤسسية و المشاورات مع الأشخاص المتضررين حول البدائل المقبولة؛
- الإطار القانوني وإطار السياسات القائم لحيازة الأراضي؛
- المسؤولية المؤسسية عن تطبيق إجراءات إنصاف التظلمات؛
- الترتيبات الخاصة بالرصد والتنفيذ؛
- الجدول الزمني والميزانية.

صندوق رقم (1): أهداف و دواعي سياسة العمليات 4.12 – البنك الدولي

تهدف سياسة العمليات 4.12 الخاصة بإعادة التوطين القسرية إلى ما يلي:

- تجنب أو تقليل إعادة التوطين القسري و ما يرتبط بها من اضطرابات.
- مساعدة الأشخاص المتضررين في تحسين سبل و مستوى معيشتهم أو على الأقل الحفاظ على سبل و مستوى معيشتهم بما كانت عليه قبل الشروع في المشروع.
- إتاحة الفرص للأشخاص المتضررين للمشاركة في تخطيط و تنفيذ برامج إعادة التوطين.

تُستدعى سياسة العمليات 4.12 إذا ما نتج عن أنشطة المشروع ما يلي:

- خسارة أراضي أو ممتلكات (assets) مما يؤدي إلى:
 - خسارة أو نقل المأوى.
 - خسارة ممتلكات و سبل الوصول إليها.
 - خسارة مصادر الدخل و سبل العيش (سواء توجب على الأشخاص المتضررين الترحال إلى مكان آخر أم لا).
 - تقييد الوصول إلى متنزهات أو أماكن محمية قانوناً مما يؤدي إلى آثار شديدة على معيشة الأشخاص المتضررين.
- تنطبق هذه السياسة على جميع الأشخاص المتأثرين بغض النظر عن عددهم و شدة الأثر و الملكية القانونية . يجب مراعاة احتياجات المجموعات المهمشة (الأكثر عرضة) بشكل خاص.
- الأشخاص المتأثرون هم كل من يتأثر اجتماعياً و اقتصادياً بشكل مباشر من المشاريع الممولة من البنك. تتضمن التأثيرات الاجتماعية و الاقتصادية - و قد تتجاوز - (أ) الترحال من أو خسارة المأوى ، (ب) خسارة الممتلكات أو الوصول إليها ، (ج) خسارة مصادر الدخل أو سبل العيش سواء توجب على الأشخاص المتضررين الترحال إلى مكان آخر أم لا ، و (د) التقييد القسري أو سبل الوصول إلى متنزهات أو أماكن محمية قانوناً مما يؤدي إلى آثار شديدة على معيشة الأشخاص و التجمعات المتضررة المرحلة.

3. إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة

وتم إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP) بدلا من خطة إعادة التوطين شاملة (RAP) لأن عدد الأشخاص المحتمل تأثرهم أقل من 200 شخص. تتألف المرحلة الأولى من خطة إعادة التوطين المختصرة من فحص الأرض التي سيتم استملاكها و المتأثرة من المشروع. يجب أن تتضمن الخطة تحديد مواقع بديلة أثناء عملية الفحص. إعداد هذه الخطة مرت بعدة مراحل بما في ذلك تحديد الآثار السلبية والإيجابية الرئيسية الناشئة عن هذا المشروع وتحديد هوية الأشخاص المتضررين ، فضلا عن غيرهم من أصحاب المصلحة ، بالإضافة إلى تطوير آليات مناسبة للتشاور و إيجاد التدابير المتعلقة بالتعويض.

لقد جرى اتخاذ عدد من الخطوات بغية دراسة ومتابعة قضايا الأشخاص المتضررين والناشئة عن تنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة. وقد جرى إطلاق هذه العملية من خلال عملية تشاور مجتمعية واسعة انطوت على تنفيذ سلسلة من الأنشطة التشاركية بما في ذلك المسوحات وغيرها من أدوات التشاور الهيكلية والنوعية، التي تستهدف الأطراف صاحبة المصلحة وكذلك الأشخاص الذين من المحتمل أن يتأثروا (PAPs) من جراء تنفيذ هذا المشروع.

وقد عمل فريق الدراسة على عدة مستويات للحصول على البيانات اللازمة حول أصحاب الأراضي وتقدير قيمة الأراضي. وفيما يلي وصف موجز للأنشطة التي جرى تنفيذها كجزء من عملية إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة:

1. عمل الفريق على تنفيذ جلسة استكشافية، دعا إليها جميع الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك الأشخاص المتأثرين بإقامة المشروع و كذلك أعضاء من بلدية رفح و ذلك لمناقشة أهداف المشروع و فوائده المتوقعة و كذلك الأرض المطلوب توفرها لنجاح المشروع. كما شملت النقاشات أيضاً إجراءات التعويض لأصحاب الأراضي المنوي تخصيصها لصالح المشروع.
2. جرى الاتصال مع سلطة الأراضي بغية تحديد أصحاب الأراضي في المنطقة المحيطة بموقع مكتب نفايات الفخاري (صوفا) الحالي. وقد تم التأكيد على أنه يتم تحديد ملكية الأرض من خلال امتلاك مجموعة الوثائق التالية: شهادة تسجيل الأرض لدى وزارة المالية؛ و ثائق من الجانب الإسرائيلي قبل العام 1982؛ أو الأوراق اللازمة من دائرة ضريبة الأملاك التابعة لوزارة المالية. و قد تمكن فريق إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة من تحديد الأشخاص المتضررين من المشروع و الذين يمتلكون الوثائق اللازمة من دائرة ضريبة الأملاك. وبالتالي، فإن المصدر الرئيسي للمعلومات حول هذه المسألة هي وزارة المالية (MoF) التي تعمل على جباية ضريبة الأراضي من الأشخاص الذي يسيطرون على تلك الأراضي و يستخدمونها. ومن خلال المشاورات التي جرت مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع من المشروع، فقد ذكر بصورة قاطعة أن إثبات ملكية الأرض لم يكن يشكل القضية.
3. قام السيد حسيب الراعي، مدير دائرة ضريبة الموجودات لدى وزارة المالية، بتزويد فريق إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة بقائمة تشمل أسماء الأشخاص الذين يسيطرون على الأراضي، و يستخدمونها، و يدفعون الضرائب سنوياً.

هذا تم بالتوافق مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع أنفسهم.

4. تم دعوة جميع الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع (الأشخاص المدرجون على قائمة المتضررين من المشروع) إلى الاجتماعات التي جرى تيسيرها من قبل إدارة المشروع لتقديم مفهوم عن المشروع، والفوائد المتوخاه منه، والآثار (الإيجابية والسلبية) التي من المتوقع أن تنشأ؛ وكذلك كيفية معالجة الآثار السلبية في إطار المشروع. كما جرى أيضاً عقد الاجتماعات الفردية مع كل مستخدم للأراضي من أجل مناقشة المشروع، ولتعبئة الاستبيان المخصص لهذا الغرض. وقد صمم الاستبيان بغية جمع المعلومات حول مساحات الأراضي، ووثائق الملكية المتاحة، واستعداد مستخدمي الأراضي لمنح أو بيع أراضيهم، و كيفية تثمين الأراضي.

يشمل الملحق الأول قائمة شاملة بجميع أصحاب الأراضي المتضررين في إطار هذا المشروع ككل و مساحات أراضيهم ؛ و يقدم الملحق الثاني قائمة بأسماء أصحاب الأراضي المتضررين من تنفيذ المرحلة الأولى فقط (موضوع هذه الدراسة) أما الملحق الثالث فيقدم أسماء ممثلي أصحاب الأراضي المتضررين الذين حضروا الاجتماع و قاموا بتعبئة الاستبيان في حين يشمل الملحق الخامس نموذج الاستبيان الذي جرى استخدامه.

4. مسح التعداد و تثمين الأصول و المساعدة بإعادة التوطين

وفقاً لنتائج التعداد، فمن المتوقع تأثر ما مجموعه 70 شخصاً من أصحاب الأراضي في ظل هذا المشروع. وتقدر مساحة مكب النفايات الحالي بحوالي 26.64 دونم. وتعود ملكية الأرض المقام عليها المكب الحالي لبلدية رفح، حيث جرى شراء الأرض من عائلة أبو سنيمة، ليتم استخدامها كمب للنفايات. وقد قامت البلدية بشراء هذه الأرض في العام 1997 بحوالي 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد²، وفقاً للعقد المرفق (الملحق الرابع). بالإضافة إلى مشكلة التخلص من النفايات الصلبة ككل في قطاع غزة، والتي جرى دراستها من خلال دراسة الجدوى التي خلصت إلى أن مكب النفايات الحالي قد كان يستوعب كمية من النفايات تفوق سعته، كما أنه بحاجة إلى توسعة. ولدى تقييم عدد من المواقع المحتملة لإنشاء مكب نفايات مركزي يلبي احتياجات قطاع غزة بأكمله، فقد أوصت دراسة الجدوى بمكب الفخاري (صوفا) الحالي باعتباره الموقع الأمثل. وقد أوصت دراسة الجدوى بتوسيع مساحة المكب الحالي بمساحة 472 دونم. وهناك حاجة إلى وجود قطعة أرض من أجل إنشاء الموقع الرئيسي لمكب النفايات، ووحدت استلام النفايات وإعادة تدويرها، وخمسة خلايا لإجراء أية عمليات مستقبلية من توسيع المكب. ويظهر الجدول الوارد فيما يلي حجم الأرض اللازمة لكل عنصر.

² واستندت قيمة هذه الأرض في ظروف مختلفة تماماً عن وقتنا الحاضر مما يشرح ارتفاع قيمة الأراضي. في عام 1997: أ) فرضت إسرائيل منطقة عازلة بعرض يتراوح من 500 - 1,000 متر داخل قطاع غزة وعلى طول خط الحدود كإجراء جديد لم يكن من قبل؛ ب) منطقة مكب الحالية المستخدمة كانت منطقة تجارية حيوية ويرجع ذلك إلى وجود معبر حدودي فاعل "معبر صوفا"؛ وج) لم يكن مخططاً لاستخدام الأرض المجاورة كمحطة جديدة لمعالجة مياه الصرف الصحي. كان هناك انخفاض كبير في قيمة الأراضي منذ عام 1997 بسبب قربها من الحدود الإسرائيلية و وجود قيود على استخدام الأراضي، وأنها ليست مثمرة بشكل كبير زراعياً، و إغلاق "معبر صوفا" من قبل الإسرائيليين و من ثم نقل جميع الأنشطة التجارية إلى معبر جديد تم إنشاؤه بالقرب من معبر كرم أبو سالم (كيرم شالوم حسب التسمية الإسرائيلية).

الجدول (1): حجم الأرض اللازمة للمكب المقترح ووحدة تحويل النفايات إلى سماد في منطقة صوفا

الجزء	مساحة الأرض اللازمة (بالدونمات)*
محطة المكب الرئيسية	51
وحدة استلام النفايات وإعادة تدويرها	40
الوحدة الأولى	34
الوحدة الثانية	41
الوحدة الثالثة	50
الوحدة الرابعة	125
الوحدة الخامسة	131
إجمالي مساحة الأرض	472

* الدونم الواحد يعادل 1000 متر مربع

وعلى الرغم من أن إجمالي مساحة الأرض اللازمة هي 472 دونم، إلا أنه لن يجري تنفيذ الـ 472 دونم، بل 215 دونم، وبالنسبة إلى 215 دونم، فإن خطة إعادة التوطين المختصرة هذه تعنى بتوفير الـ 215 دونم.

وقد جرى تنفيذ الزيارات الميدانية إلى الأراضي التي سيتم الحصول عليها في إطار هذا المشروع. وقد أشارت الملاحظات التي جرى استخلاصها من هذه الزيارات إلى وجود بعض الأنشطة الزراعية البعلية في هذه الأراضي (وبشكل رئيسي، القمح وبعض أشجار الزيتون). ويتم تنفيذ الأنشطة الزراعية البعلية لفترة تتراوح ما بين 4-5 شهور في السنة. وتعود هذه الأنشطة بدخل منخفض؛ بالإضافة إلى أن المساحة التي سيقام عليها مكب النفايات المقترح تقع بالقرب من الخط الأخضر، ويتم تعريفها من قبل المزارعين وغيرهم من الأشخاص الآخرين، على أنها منطقة خطرة، وبالتالي، غير مناسبة لتنفيذ الأنشطة الزراعية المكثفة والاستثمارات الرئيسية. وقد لوحظ أنه، ومنذ الاجتياح الإسرائيلي الأخير للقطاع، فقد تعرضت جميع المنازل الحقول الزراعية القائمة للدمار الكامل. وقد عملت إسرائيل على تحديد منطقة أمنية عازلة "ممنوع اجتيازها من قبل المواطنين" بعرض 500 متر على طول الحدود حيث يحظر تنفيذ أي نشاط إنساني في تلك المنطقة، كما تتعرض أي حركة مشبوهة في تلك المنطقة لخطر التعرض للأضرار الجسدية القاسية.

وستتألف مساعدات التعويض التي يتم تقديمها لكل شخص من الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع من شراء الأراضي التي سيتم احتسابها على أساس الكلفة الإجمالية للاستبدال بقيمة السوق المفتوح. وقد أشارت النقاشات مع الأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع إلى أن قيمة الأراضي قد تم تحديدها بوضوح وهي معلومة للجميع. أما بالنسبة للأشخاص المحتمل تضررهم من المشروع ممن يمثلون حصصاً أصغر من الأراضي، فإن خطة إعادة التوطين المختصرة من الممكن أن تنتظر في خيار مقايضة الأراضي إذا ما قوبل هذا الخيار بالقبول والإتاحة مع تذكر معضلة توفر الأراضي في القطاع.

5. القضايا المتعلقة باستخدام الأراضي

قام مساحون يشاركون في عملية تجهيز الخرائط المتعلقة بتحديد قسائم الأراضي بعملية رفع مساحي للأراضي التي سيتم استخدامها لتوسيع مكب النفايات. ويتم استخدام خرائط قطع الأراضي (المعدة من قبل المساحين) من أجل تأكيد البيانات التي يقدمها أصحاب الأراضي فيما يتعلق بالحدود الدقيقة لمملكتهم. وقد أكدت بلدية رفح أنه، في العام 1997، لم يكن هناك أي تفاوت بين ما تم التوصل إليه من خلال خرائط رفع الأراضي وبين السجلات التي يمتلكها أصحاب الأراضي. ومن بين القضايا التي جرى تحديدها أنه، وفي بعض الحالات، وإذا ما تم فقط طلب جزء من القسائم التي يمتلكها المزارع، فإنه يوصى بأن يتم شراء كامل القطعة من أجل زيادة الفوائد المالية بالنسبة إلى أصحاب الأراضي على اعتبار أن قطع الأراضي المتبقية لن تكون ذات منفعة كبيرة بالنسبة إليهم. ومن المتوقع أيضاً أن تقل قيمة أي من الأراضي المتبقية بشكل كبير نظراً لقربها من مكب النفايات. وقد جرت مناقشة هذه القضية مطولاً مع أصحاب الأراضي، كما أشارت النتائج إلى أنه يفضل شراء القطع بكاملها. ولا تزال هذه القضية قيد النقاش نظراً لأن إجمالي مساحات الأراضي التي تعود ملكيتها إلى المزارعين تعادل حوالي 441 دونم - وهي مساحة تتجاوز احتياجات المرحلة الأولى (215 دونم). كما يشير هذا أيضاً إلى أن جزءاً من أرضهم فقط يقع في موقع المكب المقترح في حين أن الجزء المتبقي يقع خارج حدود مكب النفايات. وتجدر الملاحظة هنا إلى أن أصحاب الأراضي يتوقعون أن يتم، من خلال هذا المشروع، تعويضهم عن كامل الأرض نظراً لأن الأرض المتبقية لن تكون ملائمة لأي نوع من أنواع استخدام الأراضي. كما يجري إقرار هذه الرغبة أيضاً بموجب المادة 13 من القانون رقم 1958/2 حول مصادرة الأراضي (الذي جرت مناقشته في هذا التقرير تحت القسم 6. الإطار القانوني وإطار السياسة العامة القائم لحيازة الأراضي).

وتوصي دراسة تقييم الأثر البيئي والاجتماعي أن يتم تأمين أراضٍ إضافية للحد من الآثار البيئية للمشروع، والأهم تأمين مساحة لتخزين التربة المستخرجة خلال أعمال بناء وحدات المكب. ويتم اعتبار شراء الأراضي الإضافية خياراً مواتياً من المنظور الاجتماعي في ضوء الأسباب المذكورة أعلاه. وقد انعكس ذلك في مسح الممتلكات إذ أن جميع ممثلي أصحاب الأراضي قد رفضوا التخلي عن جزء فقط من الأراضي والحفاظ على ما تبقى منها، منوهين إلى أنه لا بد كذلك من أن يتم العمل على شراء الأجزاء المتبقية من أراضيهم أو مبادلتها بأرضٍ أخرى في أي مكان آخر.

وتعود ملكية الأراضي المنوي إقامة مكب النفايات عليها إلى خمس عائلات رئيسية، ألا وهي: العطار، أبو سنيمة، الشاعر، أبو ريدة، و الشاعر (2). علماً بأن أي من هذه العائلات لا تقطن في المنطقة التي سيتم شراء الأراضي فيها (منطقة إنشاء المكب). ويظهر الملحق الثاني أسماء أصحاب الأراضي للأرض اللازمة من أجل تنفيذ أعمال البناء خلال المرحلة الأولى من المشروع (باستثناء أسماء الملاك الرئيسيين للوحدتين الرابعة والخامسة واللتين لن يتم تنفيذهما قبل العام 2027).

6. الإطار الفلسطيني القانوني وإطار السياسة العامة القائم لحيازة الأراضي

6.1 مقدمة

سوف يتم إتباع شروط سياسة العمليات 4.12 - البنك الدولي في التعامل مع الأشخاص المتضررين من خطة إعادة التوطين المختصرة في إطار مشروع إدارة النفايات الصلبة في غزة. الفروقات بين الأحكام الواردة في القانون الفلسطيني وتلك الواردة في السياسة التشغيلية للبنك الدولي 4.12 يتم مناقشتها في الجزء 6.5.

في غزة يخضع قانون نزع الملكية بموجب المرسوم الأراضي ، رقم 24 لسنة 1943 (الاستملاك للأغراض العامة) . ويغطي القانون سلطة المفوض السامي³ للحصول على أرض أو أي مصلحة في ذلك للأغراض العامة . فإنه يحدد إجراءات الإشعار و قواعد لتقييم التعويض. الحكومة قد يستغرق أكثر من حيازة في الموعد المحدد في الإشعار ، التي يجب أن تكون بعد شهرين على الأقل نشر الجريدة الرسمية، ما لم تكن الأرض مطلوبة على وجه السرعة. يوجد قواعد لتقييم التعويضات من قبل المحكمة في ، و بما يستند في المقام الأول على القيمة السوقية . لا تعويض يدفع للاستحواذ على ما يصل إلى 25 ٪ من الأراضي لأغراض إقامة الطرق أو الملاعب أو المتنزهات . و في ذلك يمكن للحكومة أن تسهم في ارتفاع بنسبة 25 ٪ لقيمة الأرض الكلية نتيجة لشق أو توسعة طريق ، مما يوازن قيمة الأرض التي تم الاستحواذ عليها.

القانون متوافقا مع قانون تخطيط المدن ، من حيث تقرير مصادرة الأراضي في المخطط التفصيلي ، مع تصديق المفوض السامي على المخطط التي تأخذ طابع المصلحة العامة. أيضا ، مع تشابه الأحكام المتعلقة بتحسين قيمة الأرض و الاستحواذ على 25 ٪ من المساحة دون تعويض⁴.

وفي حال وجود ضرورة ملحة للاستيلاء على الأراضي لصالح تنفيذ مشروع معين يخدم المصلحة العامة، فإنه يحق للحكومة مصادرة الأرض فوراً ومن ثم إطلاق مفاوضات التعويض مع أصحاب الأرض/ مستخدميها (المادة رقم 7) من ملحق القانون رقم (1946/34).

ويتم من خلال القسم 6.2 من خطة إعادة التوطين المختصرة، تحديد الإطار القانوني وإطار السياسة العامة حول مصادرة الأراضي الخاصة. كما يتم من خلال القسم 6.3 عرض الإجراءات الرسمي والمسؤوليات الرسمية في حيازة الأراضي الخاصة للصالح العام. أما القسم 6.4 فيفسر المبادئ التوجيهية للتوصل إلى حل وسط بين المالك والجهة النازعة للملكية. بينما يتم في القسم 6.5 تحديد الاختلافات بين السياسات والتشريعات المحلية في فلسطين وسياسات البنك الدولي كما يقدم هذا القسم آليات محددة للمشروع لمعالجة هذه الاختلافات.

³ قانون السلطة الوطنية الفلسطينية رقم (5) لعام 1995 الخاص بنقل السلطات ؛ الفقرة 1 و 3
⁴ تقرير قانوني ، السلطة الوطنية الفلسطينية مشروع مصحة إدارة الأراضي - وزارة التخطيط ، الحسيني 2008 (مترجم)

6.2 الأحكام القانونية للاستيلاء على الأراضي والممتلكات الخاصة

السند القانوني: يتم تنظيم حيازة الأراضي بموجب القانون رقم 24، الصادر في العام 1943 حول مصادرة الأراضي وكذلك بموجب التعديلات على هذا القانون الصادرة في العام 1946.

الجهة التي تصدر الأرض: تحدد المادة (22) من القانون رقم 34 / 1946 بأن الجهة التي تستولي على الملكية هي منظمة حكومية، أو أي مجلس بلدي أو محلي، أو أي هيئة خاصة، كشركة، أو منظمة، أو جمعية أو فرد يعمل على تنفيذ مشروع، وكذلك الحكومة، إذا كانت تعمل بوصفها إحدى الجهات سالفه الذكر.

مالك الأرض: تنص المادة (18) من قانون رقم (1943/24) على أن صاحب/أصحاب الممتلكات هو الشخص/هم الأشخاص الذي/ن تكون الملكية مسجلة باسمه/ بأسمائهم لدى دائرة تسجيل الأراضي. وهذا النص لا يمنع أي شخص آخر من ادعاء الملكية من خلال المحاكم. كما يتم التأكيد أيضاً على استحقاقات المستأجرين المنصوص عليهم قانونياً. ومع ذلك، فإنه يكون من حق جميع المالكين (المساهمين) الحصول على تعويض عن الممتلكات وفقاً لحصصهم، كما يتم تقديم الدفعات مباشرة إلى كل فرد يملك أرضاً.

6.3 إجراءات وآليات مصادرة الأراضي

بموجب قانون حيازة الأراضي تحديد الإجراءات التالية ، الجدول (2): الخطوات الرئيسية لاستملاك الأراضي. يجب التنويه إلى أنه صدر مرسوم رئاسي من قبل السيد الرئيس محمود عباس بتاريخ 2012/12/25 و تم نشره في الجريدة الرسمية موعداً بإمكانية استملاك الأراضي للمشروع المقترح.

الجدول (2): الخطوات الرئيسية لاستملاك الأراضي

الأشخاص المتضررين من المشروع	الوكالات الحكومية الأخرى	مجلس الخدمات المشترك في خان يونس و رفح و دير البلح بدعم سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) كوكيل مؤيد	صندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF) والبلديات ⁵
يجب أن يتم إيداع أي اعتراض على مبدأ الحيازة في غضون 30 يوماً من تاريخ الإعلان عن النية في الاستحواذ على الأراضي		الخطوة الثانية: يعلن مدير سلطة الأراضي الفلسطينية في اثنتين من الصحف اليومية نية الحكومة مصادرة الأرض المحددة مع تقديم التفاصيل الوافية حول ذلك.	الخطوة الأولى: يعمل صندوق تطوير وإقراض البلديات مع البلديات المعنية على تزويد سلطة الأراضي الفلسطينية بالمعلومات المفصلة حول الأراضي والممتلكات التي ستتم مصادرتها
	الخطوة الثالثة: بعد انقضاء 30 إلى 90 يوماً بعد ذلك، يتم عرض القضية أمام رئاسة السلطة الوطنية الفلسطينية للمصادقة عليها، وهذا يجب أن يتم في غضون 6 أشهر (بعد 30 يوم من الإعلان عن النية في المصادرة).		
		الخطوة الرابعة: يتم نشر هذا القرار الذي جرت المصادقة عليه في الصحيفة الرسمية.	
		الخطوة السادسة: تعمل سلطة الأراضي الفلسطينية ومجلس الخدمات المشترك (JSC) في خان يونس/رفح/دير البلح لتشكيل لجنة مؤلفة من خمسة مسؤولين لتقديم تقرير للتعويضات ⁶ . ويتم الاعتماد في التقديرات على القيم والأسعار الحالية للأراضي التي تكون ذات نوعية مماثلة.	الخطوة الخامسة: يعمل صندوق تطوير وإقراض البلديات وكذلك البلديات على إجراء جرد للأراضي لعرض الأمور كما هي.
الخطوة الثامنة: يكون لدى الأشخاص المتضررين فترة 30 يوم لمناقشة التعويض مع السلطات المعنية.		الخطوة السابعة: أن يتم الإعلان عن تفاصيل جميع وحدات الأراضي المشمولة في العرسوم الوناسري ، بما في ذلك أسماء المالكين وعدد الوحدات ووصفها.	
يحق للمالكين الاعتراض على التعويض الذي يتم عرضه كما يجوز			

⁵ إن البلدية المعنية في هذه الحالة هي بلدية رفح التي يتم دعمها من قبل صندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF).

⁶ المسؤولون هم، المدراء الإقليميون للوزارات الأربعة: الأشغال العامة؛ والمالية؛ والزراعة مع ممثلي سلطة الأراضي الفلسطينية وديوان المحاسبة. وعلى الرغم من أن التعويض يعتبر رسمياً، فإن القانون يعمل على وجه الخصوص على تحويل مدير سلطة الأراضي الفلسطينية بالتماس أية مشورة في إعادة النظر في التعويض إذا لزم الأمر.

صندوق تطوير وإقراض البلديات (MDLF) والبلديات ⁵	مجلس الخدمات المشترك في خان يونس و رفح و دير البلح بدعم سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) كوكيل مؤيد	الوكالات الحكومية الأخرى	الأشخاص المتضررين من المشروع
			لهم طلب الوساطة.
	الخطوة التاسعة: يجوز أن تعمل البلدية/ سلطة الأراضي الفلسطينية على تشكيل لجنة ثانية لإجراء تقييم ثان		
		الخطوة العاشرة: يتم وضع اللمسات الأخيرة على مستوى التعويض بعد المصادقة عليه من قبل وزارة المالية.	الخطوة الحادية عشر: في حال عدم التوصل لأي اتفاق، فإنه يجوز للمالكين التوجه إلى المحاكم.
		الخطوة الثانية عشر: يتم اللجوء إلى التدخل القضائي في حال عدم التوصل إلى أي اتفاق.	

6.3.1 عملاً بالخطوات السادسة و التاسعة المبينة في الجدول رقم (2) ، تم تشكيل لجنتين للتخمين من أجل الوصول إلى تقدير عادل لقيمة الأرض. تشكلت اللجنة الأولى من ممثلين عن وزارتي الحكم المحلي و الزراعة و سلطة الأراضي بينما شملت اللجنة الثانية أعضاء من اللجنة الأولى إلى جانب عضوين مستقلين من قطاع تجارة الأراضي في جنوب القطاع حيث الأرض موضوع التخمين. تم أخذ الاعتبارات التالية في عملية التخمين: قرب الأرض من الخط الأخضر (مما يؤثر سلباً على قيمة الأرض)، و الاستخدام الحالي للأرض، و القرب من الطريق العام و من مكب النفايات القائم. تمحورت المسؤولية الأساسية لتلك اللجان حول الوصول غلى تقدير عادل لقيمة الأراضي التي تم الاستحواذ عليها و شرح الفوائد العائدة للمجتمع فيما يخص إقامة المشروع المقترح.

6.4 المبادئ التوجيهية لوساطة المحكمة في حال نشوء خلافات حول التعويض

- في حال فشل المفاوضات حول التعويض، وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق بين الجهة التي تعمل على مصادرة الأرض ومالك الأرض، فقد يتم اللجوء إلى وساطة المحكمة من قبل أحد الطرفين أو كلاهما. ومن أجل التوصل إلى حل وسط، فإنه يتوجب على المحكمة أن تأخذ المبادئ التوجيهية التالية بعين الاعتبار:
1. لا يجوز أن يؤثر واقع الاستيلاء على الممتلكات من دون موافقة المالك/المستخدم على المحكمة من حيث تقدير قيمة التعويض.
 2. أن يتم أخذ قيمة قطع الأرض المتاخمة للأرض المستولى عليها بعين الاعتبار والتي تكون ذات نوعية مماثلة بغض النظر عن الاختلافات في استخدامها.
 3. أن يتم التوصل إلى تعويض عادل من خلال تقييم قيمة الأملاك الحالية في السوق في نفس اليوم الذي أعلنت فيه الحكومة اعتزامها مصادرة الأملاك في اثنتين من الصحف الوطنية، وأن يتم صرف النظر عن أية تحسينات أو عمليات تطوير جرى تنفيذها بعد هذا التاريخ.

4. عند تقدير رسوم التأجير التي يجب دفعها لصاحب الأرض، تعمل المحكمة على تقييم رسوم الإيجار السنوية التي تعكس القيمة في تاريخ الإشعار الرسمي.
 5. عند تقييم الخسائر الناجمة عن الأضرار، تعمل المحكمة على تقدير قيمة التعويض على أساس مقدار الانخفاض في قيمة الملكية، على نحو ما هو وارد في النقاط السابقة.
 6. يجب أن يتم التعويض عن الانخفاض في قيمة تلك الأجزاء من الممتلكات التي لم تتم مصادرتها. ولا يجوز أن تتعدى تقديرات التعويضات ذات الصلة نصف قيمة التعويض الذي يحق أصلاً لصاحب الأرض عن القسم الذي جرت مصادرته من أرضه.
 7. أن يتم أخذ الضرر الواقع على المالك نتيجة لتقسيم الأراضي أو نتيجة للممارسات المفوضة بموجب هذا القانون بعين الاعتبار.
 8. لا يتم دفع المبلغ المستحق لأولئك المعنيين قبل قيام مسجل الملكية بإصدار شهادة تنص على أن الملكية غير خاضعة لأي من مدفوعات الرهن العقاري. وفي هذه الحالة، يجب أن يتم إيداع المبلغ في خزانة الدولة.
 9. في حال تم إيداع المبلغ لدى خزانة الدولة - نظراً لأن المالك لم يعمل على تقديم الوثائق الرسمية، أو لأي سبب آخر - فلا بد من الاحتفاظ بالمبلغ لمدة عام واحد من تاريخ صدور الحكم النهائي. أما الحالات الاستثنائية فهي في حال قررت المحكمة بأنه يجوز صرف المبلغ قبل الموعد المحدد بالعام الواحد، أي، في الحالات التي يكون فيها الشخص الذي يتم تعويضه قادراً على تقديم الوثائق الرسمية من دائرة تسجيل الأراضي، والتي تنص على ملكيته للأرض أو إذا كانت البنية التحتية تثبت استحقاقه في الحصول على التعويض.
 10. إن التعويض أو رسوم الإيجار التي يتم دفعها إلى خزانة الدولة أو الشخص (الأشخاص) الذين يحق لهم الحصول عليها تحرر الجهة المستولية على الأرض من أية ادعاءات متعلقة بهذه الأرض.
- وأخيراً، وبعد أن يتم دفع التعويض إلى أصحاب الأراضي من قبل خزانة الدولة - أو بعد أن يتم إيداعها بصورة مؤقتة لدى خزانة الدولة، فإنه يتم نقل ملكية الأرض موضع النقاش إلى الجهة التي صادرتها.

6.5 الفجوات بين التشريعات النافذة في فلسطين وبين السياسة التشغيلية (4.12) للبنك الدولي

- يغطي التشريع الفلسطيني الحالي بصورة كلية أو جزئية العديد من المعتقدات الرئيسية الواردة في السياسة التشغيلية الخاصة بالبنك الدولي، وهذا يشمل:
- اشتراط دفع التعويض في الحالات التي يتم فيها الحصول على الأراضي بصورة قسرية
 - الحاجة إلى التعويض عن الأملاك التي يتم الحصول عليها بناءً على القيمة السوقية الكاملة للممتلكات حسب بيانات الحكم الصادر؛
 - اشتراط التعويض عن الخسائر، سواء كانت مؤقتة أو دائمة في إنتاج المحاصيل والأصول الإنتاجية أو عن الضرر الذي يصيبها؛ وكذلك

- توفير سبل مرحلة ما قبل القضاء لتسوية الخلافات وحقوق الاستئناف.

ومع ذلك، فهناك ستة مجالات واسعة يتم فيها تمديد الأحكام المطلوبة بمقتضى سياسة العمليات 4.12 لتتجاوز تلك التي يشترطها التشريع الفلسطيني، وهي على النحو التالي:

• التخطيط لإعادة التوطين والمتطلبات الإجرائية

لا يوجد حالياً أي شرط لإعداد خطة عمل إعادة التوطين الرسمية في ظل القانون الفلسطيني، ولا إجراء أي من الأنشطة التي تتألف منها خطة عمل التعويض، كإجراء تعداد سكاني، أو مسح اجتماعي واقتصادي، أو التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع، أو أنشطة الرصد وإعداد التقارير. كما أنه لا توجد إشارة محددة في التشريع إلى التعويض الطوعي. كما أنه لا توجد شروط واضحة في القانون الفلسطيني حول عملية التشاور.

• استحقاق التعويض في فلسطين

يتم بموجب التشريع الفلسطيني تحديد مجموعة من فئات الأشخاص الذين يجب تعويضهم أضيق من تلك التي يتم تحديدها بموجب السياسة التشغيلية 4.12. فبموجب التشريع الفلسطيني، فإن الهيئات أو الأشخاص الذي يستحقون الحصول على التعويض هم فقط أولئك الذين يمتلكون حقوق ملكية مسجلة، على سبيل المثال، أصحاب الأراضي المسجلين، والمستأجرين المسجلين، والمستخدمين وأولئك الذين يمتلكون حقوق طرف ثالث مسجلة، أو أولئك الذين حصلوا بصورة قانونية على الحق في تسجيل ممتلكاتهم، إلا أنهم، ولسبب ما، لم يقوموا باستيفاء عملية التسجيل. وهذا من المحتمل أن يفضي إلى استثناء العديد من فئات الأشخاص المتضررين ممن يستحقون تلقي التعويض بموجب سياسة العمليات 4.12. سيتم شمل كافة المتضررين من هذا المشروع (بمن فيهم جامعي النفايات) بمساعدة لإعادة التوطين (resettlement assistance) بموجب سياسة العمليات 4.12.

• الأحكام المتعلقة بالاستخدام غير المشروع للأراضي في فلسطين

إن القانون الفلسطيني لا ينص على تقديم التعويضات للأشخاص الذين لا يمتلكون سندات الملكية القانونية، على الرغم من وجود بعض الحالات على أرض الواقع التي قد تختلف عن هذا التشريع. إن هذه الممارسة، على أرض الواقع تمثل مع سياسة العمليات 4.12 الخاصة بالبنك الدولي؛ إلا أنه، ونظراً لعدم وجودها في القانون، فإنه يتم تنفيذها على أساس كل حالة على حدة كما أنه لا يجري رصدها بصورة منهجية. في حال وجود أشخاص متأثرون معيشياً و لكن بدون سندات ملكية قانونية (كجامعي النفايات)، فإنه سيتم تعويضهم بموجب سياسة العمليات 4.12.

• نطاق التعويض ومساعدات التسديد

بموجب التشريع الحالي في فلسطين، فإنه يتم دفع التعويض عن فقدان الأراضي، والمباني، والمحاصيل والأرباح، وغيرها من الأضرار الناجمة عن حيازة الأراضي لغرض تنفيذ المشروع. ومع ذلك، فإن نقل الكلفة أو دعم إعادة التأهيل لاسترداد المستوى المعيشي السابق هو غير معترف به في ظل القانون الفلسطيني بوصفه مسؤولية تقع على عاتق الحكومة، كما أنه لا يتم تحميل أية وكالة حكومية مهمة تنفيذ هذه المسؤولية. يجب التنويه إلى أنه لا يوجد نقل أو ترحيل أي شخص من مكان سكناه تحت هذا المشروع.

• قياس الملكية

بموجب سياسات الحماية الخاصة بالبنك الدولي، فإنه سيتم احتساب قيمة التعويض عن الممتلكات المفقودة على أساس تكاليف الاستبدال الكاملة، وبعبارة أخرى، فإن قيمة التعويض يجب أن تعادل ما من شأنه تمكين الأشخاص المتضررين من المشروع من استعادة سبل عيشهم على المستوى الذي كان عليه قبل عملية التسوية. أما بموجب القانون الفلسطيني، فإن قيمة التعويض تعادل قيمة السوق للممتلكات المفقودة، إلا أنه لا ينطوي على وجود إشارة صريحة للاستهلاك. سيقوم المشروع بتعويض المتضررين حسب تكاليف الاستبدال الكاملة بموجب سياسة العمليات 4.12.

• استعادة الدخل

بموجب السياسة التشغيلية 4.12، فإنه لا بد من تقديم التعويض عن فقدان الدخل الذي يأتي كنتيجة مباشرة لتنفيذ المشروع. ومع ذلك، فإن القانون الفلسطيني لا يعترف بتقديم التعويضات عن الدخل المفقود بطريقة من هذا القبيل.

6.6 قضايا تتعلق بالامتثال مع السياسات

هناك مسألة أساسية تتعلق بالاختلافات مع سياسة العليات و هي قدرة الدولة الفلسطينية على مصادرة الأراضي دون تعويض لأغراض المصلحة العامة. في حالة هذا المشروع ، لن يكون هناك أي مصادرة للأراضي دون تعويض. في هذا المشروع فغن الجسم المستحوذ هو مجلس الخدمات المشترك لمنطقة خدمة المشروع والجهات المنفذة هي البلديات وليس وزارة أو الحكومة المركزية. البلديات بطبيعتها منتخبة ، و تستجيب للرأي العام المحلي وتعتمد على حسن نية مواطنيها وسكانها، في حين يقوم طاقم المشروع من صندوق تطوير و إقراض البلديات و المجلس المشترك المؤهلين وذوي الخبرة في تقديم المساعدة الفنية ورصد الحالات لضمان الامتثال الكامل لسياسة البنك.

الإجراءات المتبعة بموجب قانون الأراضي الفلسطيني ليست استشارية بطبيعتها، بينما تنص على الإجراءات الإدارية والقانونية للتبليغ و الاعتراض والتقييم والتفاوض و تسوية الشكاوى. بينما تركز سياسة البنك على عمليات التشاور. و لكن في حالة المشروع المقترح ، و نظراً لتركيز و محلية نطاق الاستحواذ مما يدعم نهج المشاورات و المفاوضات مع المجموعات الصغيرة بما فيها الأسر والشركات الصغيرة المتضررة بشكل مباشر، و ذلك بقيادة البلديات بمساعدة فنية من مجلس الخدمات المشترك من أجل الامتثال الكامل لسياسة العمليات 4.12.

وتكون فئة واحدة محددة من الأشخاص المتضررين عرضة للخطر:

النساء: تشير البيانات التي جرى جمعها من منطقة المشروع فيما يتعلق بملكية الممتلكات إلى أنه لم توجد أية قطع أراضي مسجلة بأسماء النساء، بل كانت هناك مجموعة قليلة فقط من النساء اللواتي امتلكن حصصاً في الأراضي مع أشخاص آخرين، كالورثة. ومع ذلك، فإنه توجد آليات، في ظل القانون، تنص على توفير الأمن المطلق لحقوق أية امرأة من النساء المتضررات من المشروع في الحصول على أي تعويض تستحقه في ظل المشروع. وبالتالي، فإنه يحق للمالكات من النساء الحصول على

التعويض عن الممتلكات وفقاً للحصص التي يمتلكونها.

و هذا يشير إلى أن النساء سوف يحصلن على تعويضات وفقاً لحصصهن في الأرض استناداً إلى الوثائق المقدمة و التي تثبت ملكيتها للأرض. و في هذا الصدد ، من المفترض أن لا يكون هناك أي تفرقة على أساس الجنس في أي من المعاملات المتعلقة بقضايا ملكية الأرض و التعويضات. و سيتم في هذا الخصوص اتخاذ التدابير اللازمة لضمان أن تتال المرأة تعويضاً عادلاً و تستفيد مباشرة من مستحقاتها قبل تنفيذ المشروع.

سيكون لوحدة إدارة المشروع بما فيها الخبير الاجتماعي دور حاسم في ضمان مراعاة فوارق الجنس خلال عمليات شراء الأراضي و تحديداً طوال دورة حياة المشروع.

7. التشاور مع الأشخاص المتضررين حول البدائل المقبولة

تم عقد عدة جلسات تشاورية مكثفة لغرض إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة الخاصة بملك الأراضي المنوي استملكها. كما عقدت مشاورات أخرى خلال عملية إعداد هذه الوثيقة و هي أيضاً لغرض إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة.

تتمحور هذه المشاورات حول مصالح الفئات المهمشة التي ستتأثر بشكل مبدئي من المشروع بما فيهم ملاك الأراضي.

لقد تم استخدام مجموعة من أدوات البحث للتأكد من الوصول للسكان المتأثرين فعلياً. و هذه المجموعة شملت المسوحات الإقصائية ، المقابلات المعمقة ، و المجموعات البؤرية للنقاش . لمزيد من التفصيل عن هذا الموضوع ارجع إلى الفصل 10 من دراسة تقييم الأثر البيئي و المجتمعي (ESIA) .

و كما هو موضح في ال (ESIA) ، و كجزء من التخطيط و الحد من قضايا إعادة التوطين ، جرى عمل مسح لموجودات ملاك الأراضي في المنطقة المقترحة للمشروع في منطقة الفخاري و ذلك بهدف وضع الأساس الذي سيبني عليه إعداد خطة إعادة التوطين المختصرة، كما تم تصميم استمارة استبيان استقصائي لجمع المعلومات حول مختلف القضايا المتعلقة بملك الأراضي، استخدامات الأراضي، معدل الدخل من استغلال الأراضي، و كذلك نوع و قيمة التعويض المرغوب به. يذكر أنه لم تنحصر المسوحات على ملاك الأراضي إنما تم إشراك عدد من ذوي العلاقة في إعداد عملية المسح مثل البلدية ، سلطة الأراضي و وزارة المالية و غيرهم. وقد تم تنفيذ عدد من جلسات التشاور العامة، وخلال هذه الاجتماعات، أشار ممثلو أصحاب الأراضي (أنظر الملحق الثالث) إلى استعدادهم ببيع أو استبدال الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروع المقصود.

وقد أشارت عملية التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع (مالكي الأراضي) إلى رغبتهم في ما لو جرت عملية التفاوض بشكل مبكر أكثر مما يمكنهم من ضمان حماية حقوقهم كمالكين للأراضي. و خلال عمليات التشاور و الاجتماعات المنبثقة عنها تم تأسيس الحقائق بشأن وضوح ملكية الأراضي و تحديد الأسعار بوجب حركة السوق من عرض و طلب؛ وإلى وجود تنوع في حجم ملكية الأراضي (فبعض المزارعين يمتلكون 120 دونماً، في حين يمتلك آخرون 12 دونم) الأمر الذي يؤثر بالتالي على آرائهم حول ما إذا كان بيع الأرض أم مجرد مبادلتها هو الطريقة المحبذة. كما ناقش الأشخاص المتضررون من المشروع آليات سبل التعاطي مع التظلمات التي تعتبر أكثرها ملائمة بالنسبة إليهم في سياق هذا المشروع. كما تتضمن عملية التشاور أيضاً تنفيذ زيارة ميدانية إلى موقع مكتب النفايات الحالي في الفخاري (صوفا) والتحقق من سعر السوق لهذه الأرض.

وقد تم تشكيل مجموعة مركزية أصغر من ممثلي أصحاب الأراضي لتعمل على تمثيل جميع أصحاب الأراضي، كما جرى تخويل هذه المجموعة في التفاوض على عقود حيازة الأراضي مع ممثلي السلطة المختصة.

تجدر الإشارة إلى أنه بعيداً عن أصحاب الأراضي في موقع المشروع في الفخاري (صوفا)، فإن المجموعة الوحيدة المحتمل تأثرها اقتصادياً هي مجموعة جامعي النفايات. وقد تم إعداد خطة إعادة توطين مختصرة منفصلة لتلك المجموعة لتأخذ في الاعتبار الآثار السلبية للمشروع عليها.

8. المسؤولية المؤسسية لتنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة

توفر الخطة التالية لمحة عامة حول المسؤوليات المؤسسية للتنفيذ وخطة عمل التسوية.

جدول (3): المسؤوليات المؤسسية

مراحل التنفيذ	الجهة	المسؤوليات
إعداد المشروع	صندوق تطوير وإقراض البلديات	1. المشاورات مع الأشخاص المتضررين من المشروع حول الآثار السلبية للمشروع والتعويض من بين عدد من القضايا الأخرى 2. إعداد خطة عمل التعويض المختصرة (مع رصد آليات رفع المظالم وغيرها من القضايا) استناداً إلى تعداد سكاني وأيضاً بناءً على المشاورات. 3. المساعدة في تأمين الموارد المالية اللازمة للتعويض أو المساحات اللازمة من الأراضي من أجل تبادل الأراضي. 4. وجود نسخة مترجمة ومتاحة من خطة عمل التعويض المختصرة بنسختها المسودة والنهائية تكون متاحة للمجتمعات في شكل وطريقة يسهل عليهم الوصول إليها.
	مجلس الخدمات المشترك (خان يونس و رفح دير البلح)	1. التعريف النهائي للأراضي ولشروط حيازتها 2. تشكيل لجنة حيازة الأراضي (مع عضوية الأشخاص المتضررين من المشروع) 3. تشكيل اللجنة الاجتماعية
	سلطة الأراضي الفلسطينية	للتأكيد النهائي على ملكية الأراضي التي جرى الحصول عليها من خلال التشاور مع الأشخاص المتضررين من المشروع
	البلدية	1. تحديد جميع الأشخاص المتضررين، وإجراء المشاورات معهم وتقديم المشورة إليهم حول حقوقهم 2. الإفصاح محلياً عن خطة عمل التعويض المختصرة للأشخاص المتضررين 3. متابعة جميع المسائل والأمور التي تهم الجمهور والمنظمات غير الحكومية مع مراعاة أية شكاوى قد تنشأ خلال عملية التنفيذ. 4. إجراء الاتصالات المباشرة مع الأشخاص المتضررين إما بصورة فردية أو ضمن مجموعات.
	وزارة المالية	تخصيص الميزانية اللازمة من أجل التعويض

المسؤوليات	الجهة	مراحل التنفيذ
1. الشروط المرجعية للجنة حيازة الأراضي واللجنة الاجتماعية ورزمة دعم سبل العيش للمنظمات غير الحكومية 2. عقد الاجتماعات التشاورية مع الأشخاص المتضررين من المشروع في موقعي المكب الجديد والقديم، وإعلامهم بشأن خطة عمل التعويض المختصرة وكذلك حيايل حقهم في الحصول على التعويضات، واستكشاف أولوياتهم 3. تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة 4. إجراء الاتصال المجتمعي (العمليات اليومية)	البلدية/ مجلس الخدمات المشترك	المفاوضات
1. تحديد قيمة التعويضات 2. الفصل في التظلمات 3. تخطيط التفاوض ووضع العرض النهائي 4. تقديم التوصية بقبول رزمة التعويضات إلى وزارة المالية أو سلطة الأراضي 5. الفصل في الاستئناف ضد قيم حيازة الأراضي أمام المحاكم	لجنة حيازة الأراضي لمجلس الخدمات المشتركة فيخان يونس و رفح دير البلح	
التصديق على اتفاقيات التعويض وتحويل الأموال إلى الأشخاص المتضررين من المشروع	وزارة المالية	
التصديق على اتفاقيات التعويض وتحويل التعويضات	وزارة المالية	
بت النهائي في المنازعات المتعلقة بحقوق الملكية والتعويض والتي لا يكون من الممكن حلها ودياً	المحكمة	الملكية والدفع
ضمان الامتثال مع اتفاقيات التمويل.	الرصد الخارجي	

9. الإجراءات الخاصة بالشكاوى والتظلمات

لقد جرت مناقشة القضية المتعلقة بآليات تحقيق الانتصاف، والغرض منها وأفضل السبل إلى وضع مثل هذه الأنظمة مع الأشخاص المتضررين من المشروع، وغيرهم من الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك أعضاء البلدية ومجلس الخدمات المشترك.

وهناك قنوات رسمية وغير رسمية لالتماس الانتصاف في الشكاوى والتظلمات. ووفقاً لما تفيد المقابلات التي جرى تنفيذها مع الأشخاص المتضررين من المشروع، فقد أشار أولئك الأشخاص إلى وجود خطوات متعددة لزيادة الإجراءات الشكائية، والتي يتم إتباعها من أجل تحقيق الانتصاف في الشكاوى والتظلمات. وتتمثل الخطوة الأولى في الاستفادة من شيوخ القبائل، والذين يمثلون جهة داخلية، ومع ذلك، معترف بها وتحظى بالاحترام، من أجل طرح شكاوى المجتمع وتظلماته. وغالباً ما يسعى أعضاء المجتمع إلى التماس سبل الانتصاف بصورة غير رسمية على المستويات المحلية، وتكون هذه العملية، في جزء منها، معتمدة على مدى تعقيد المسألة. وفي أعقاب مثل هذه الآليات غير الرسمية (والتي يوافق الأشخاص المتضررون من المشروع على أنها متاحة لهم)، فقد جرى العمل على تأسيس آليات تتصف بقدر أكبر من الرسمية على النحو الوارد وصفه أدناه:

- لقد عمل مجلس الخدمات المشترك لدير البلح ورفع على تأسيس لجنة اجتماعية مستقلة (تتضمن في عضويتها بعض الأشخاص المتضررين من المشروع) لتحقيق الانتصاف والتعامل مع التظلمات والشكاوى التي يتم تقديمها على مستوى المشروع. كما تتألف اللجنة أيضاً من عدد من الأطراف الفاعلة من المجتمع المحلي، ممن يمثلون أصحاب الأراضي والقادة في المجتمع المحلي. وستعمل هذه اللجنة المحلية على رصد عملية تنفيذ خطة عمل التعويض وضمان وجود التمثيل الجيد لجميع الأشخاص المتضررين من المشروع، والتأكد من أنه يتم منحهم جميع المزايا التي يستحقونها. وفي حال عدم اتباع العمليات الصحيحة، فإن هذه اللجنة الاجتماعية ستتأكد من إجراء التواصل السليم مع السلطات التي توكل إليها مهمة تنفيذ خطة عمل التعويض. وسيتم التأكد من أن جميع الأشخاص المتضررين من المشروع يعون وجود هذه اللجنة، وتوفر آليات الانتصاف (بما في ذلك عدد محدود من الأيام التي يتوجب خلالها على البنك الدولي تقديم الرد). ومن المتوقع أن تعمل اللجنة الاجتماعية بصورة وثيقة مع جميع الأطراف ليتم عكس التقدم المحرز ونوعية عملية التعويض والإبلاغ عن أية مشكلات أو معيقات إلى البنك الدولي.
- *الطعن في نية المصادرة.* نظراً لأنه سيتم تقديم التعويضات إلى أصحاب الأراضي، ولضمان كون العملية قد كانت معلومة للجميع، وكشرط للحصول على الترخيص، فإنه سيتم الإعلان عن ذلك في اثنتين من الصحف العربية، القدس وفلسطين، لفترة تصل إلى 15 يوماً بعد عملية الإعلان عبر شبكة الإنترنت عن تنفيذ المشروع، كما يكون من الممكن إيداع الطعون الخطية ضد المشروع لدى بلدية رفح. وسيتم النظر في جميع الطعون المقدمة خطياً من قبل مجلس الخدمات المشتركة. كما سيتم النظر أيضاً في الطعون التي يمكن تعديلها من خلال التعديلات في التصميم.
- *الاستئنافات على أساس الملكية المتنازع عليها.* قد تنشأ المنازعات والخلافات حول من يستحق الحصول على التعويض. وقد يكون من شأن الافتقار إلى التوثيق الرسمي حول وضع قطعة الأرض أو اتفاقية الإيجار أن يفضي إلى نشوء خلافات من هذا القبيل، الأمر الذي يؤثر على تطبيق خطة عمل التعويض المختصرة. وقد تغدو مثل هذه الحالات واحدة من المعوقات الرئيسية في المشروع الذي يعتزم تنفيذه، نظراً لكون ملكية الأرض لا تكون مسجلة لدى سلطة الأراضي. ويتم وصف ملكية الأرض هنا بوصفاً أراضي حبال السبع (Habal El Sabaa) والتي لا تكون مسجلة لدى مكتب التسجيل التابع لسلطة الأراضي.
- بالإضافة إلى ذلك، وفي حال وفاة المالكين، ونقل ملكية أرضهم مع وجود نزاعات حول ملكية هذه الأرض، فإنه توجد عملية قائمة يكون من خلالها التحقق من وضع ملكية الأرض من قبل سلطة الأراضي الفلسطينية ووزارة المالية والبلدية أمراً ضرورياً. وقد يشمل هذا عدداً متنوعاً من الوثائق؛
- نسخ عن صكوك ملكية الأرض، وسندات الرهن العقاري، وإيصالات الإيرادات أو غيرها من المناقصات القانونية التي تظهر ملكية الاستئجار؛
- في حال قام المستأجر بزراعة الأرض أو تأجيرها، فلا بد من تقديم الوثائق الثبوتية حول وجود تفاهم بين صاحب الأرض والمؤجر؛ وكذلك

- لتقديم الإثبات على الإقامة، فلا بد من إتاحة قائمة الناحيين أو أي سجل رسمي آخر.

وستحاول البلدية العمل على تسهيل التوصل إلى اتفاق مع ممثلي أصحاب الأراضي في إطار المشروع، وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق، فسيتم إحالة القضية إلى المحكمة من أجل البت فيها. ويحق لأصحاب الأراضي الأفراد أو المستأجرين الاستئناف من خلال إجراءات المحكمة، كما أنهم قد يرغبون في القيام بذلك. وستكون القرارات والأحكام الصادرة عن المحكمة حول الملكيات المتنازع عليها، واتفاقيات الحيازة أو الملكية ملزمة لجميع الأطراف. من المقترح اتباع الخطوات التالية:

- (1) يجب على الشخص المتضرر تسجيل التظلم خطياً إلى البلدية. يجب أن يتم التوقيع على مذكرة تظلم و تاريخها من قبل الشخص المتضرر. في حال عدم قدرة الشخص المتضرر على الكتابة، ينبغي عليه/ الحصول على مساعدة لكتابة الرسالة و دمج بصمة الإبهام الخاصة به/ا. انظر إلى ملحق (9): نموذج التظلم.
- (2) يجب أن تستجيب بلدية في غضون 14 يوماً يتم خلالها إجراء أي لقاءات أو مناقشات مع الشخص المتضرر. إذا تعلق التظلم بتقييم الأصول، قد تبرز الحاجة إلى خبراء بطلب إعادة تقييم الأصول، وهذا قد يتطلب فترة أطول من الوقت. في هذه الحالة، يجب إخطار الشخص المتضرر من قبل أحد الوجهاء / السلطات أن شكاواه/ يجري النظر فيها.

- (3) إذا لم يتلق الشخص المتضرر استجابة أو كان غير راضٍ عن النتيجة في الوقت المتفق عليه ، فعليه/ رفع تظلمه/ إلى البلدية.

- (4) سوف تدأب البلدية على حل المشكلة (من خلال الحوار والمفاوضات) في غضون 14 يوماً من الشكوى التي رفعت. إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق في هذه المرحلة، يتم أخذ الشكوى إلى محاكم القانون.

الطعن في قيمة التعويض. ستعقد المحكمة جلسات الاستماع في الطعون ضد المستويات المقدرة من التعويض التي جرى تقديمها من قبل مجموعة أو أفراد من أصحاب الأراضي. وستعمل المحكمة على مراجعة كل قضية مرفوعة أمامها والتوصل إلى واحدة من التوصيات الثلاثة التالية:

- تأكيد العرض الأصلي؛
- اقتراح عرض منقح في جلسة الاستماع؛ وأيضاً،
- وضع مبادئ توجيهية جديدة لتطوير عرض منقح ليتم تطويره في إطار التفاوض.

وفي حال عدم التوصل إلى أي اتفاق مع ذلك، في ظل المبادئ التوجيهية المنقحة، فإنه سيكون على البلدية التأكيد خطياً على التفاصيل الواردة في آخر عرض للأشخاص المعنيين أو لممثليهم الشرعيين، وإحالة المسألة مجدداً إلى المحكمة. وسيكون الحكم الصادر عن المحكمة ملزماً لجميع الأطراف. وستستمر عملية حيازة الأراضي على أساس التغييرات في قيم التعويضات التي تقررها المحكمة.

10. الترتيبات اللازمة لعمليتي المتابعة والتنفيذ

من أجل تقييم ما إذا تم تلبية أهداف خطة إعادة التوطين المختصرة ، ستكون هناك حاجة إلى خطة رصد و متابعة. وتشمل خطة الرصد المؤشرات التي يتعين رصدها و المراحل الأساسية ، ويوفر الموارد بما في ذلك الأشخاص المسؤولين أو المؤسسات لتنفيذ أنشطة الرصد. تكون الترتيبات الخاصة بالرصد و متابعة تنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة والأنشطة ذات الصلة بالتعويض كونها تشكل جزءا من عملية الرصد والإبلاغ عن المشروع تحت المسؤولية الشاملة للمؤسسة المنفذة. من المتوقع وجود خمسة أشكال لمتابعة خطة عمل إعادة التوطين المختصرة:

- **ستقوم اللجنة الاجتماعية** برصد عملية تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة خلال جميع مراحلها. وستكون اللجنة الاجتماعية مسؤولة عن ضمان التشاور الفعال مع جميع أصحاب الأراضي وممثليهم، والإنصاف في الاتفاقية، والتنفيذ السليم لعملية التعويض وآثارها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لخطة إعادة التوطين المختصرة.
- **الرقابة الداخلية.** سيقوم مجلس الخدمات المشتركة في دير البلح ورفح، وبالتنسيق الكامل مع صندوق تطوير وإقراض البلديات - وحدة إدارة المشروع ، بتنفيذ عملية الرقابة الداخلية لرصد تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة. وستعمل هذه الجهات على رصد التقدم المحرز في تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة مقابل أهداف الأداء التي جرى تحديدها في وقت مسبق، وتسهيل عمل المراقبين الخارجيين والمستقلين، من خلال الحفاظ الفعال للسجلات وإعداد التقارير الدورية حول التقدم المحرز في سير العمل في المشروع. وستعمل البلديات على توفير الإنذار المبكر بشأن الصعوبات والشواغل المرتبطة بخطة عمل التعويض المختصرة في إطار المشروع، كما ستأكد من أنه تجري معالجة مخاوف الأشخاص المتضررين من المشروع على نحو ملائم وكاف من قبل المشروع. وستعمل الأطراف، بصورة مشتركة، على التأكد من أنه يجري تقديم التعويضات إلى الأفراد المناسبين وبما يتوافق مع اتفاقيات التعويض.
- **خدمات الاستشارة الخارجية:** سيتم التعاقد مع شركة استشارية من قبل صندوق تطوير وإقراض البلديات - وحدة إدارة المشروع لتقديم الدعم حول عمليتي التصميم والتنفيذ المفصلتين للخطط والتدابير المقترحة المختلفة المذكورة أعلاه أو أي خطط أو برامج إضافية تكون مقبولة وتضمن المعاملة المناسبة للأشخاص المتضررين من المشروع. كما ستكون الشركة الاستشارية مسؤولة أيضاً عن عمليات إعداد التقارير الدورية حول التقدم المحرز في سير العمل والتحديات التي تواجهها عملية التنفيذ.
- **الرصد من قبل البنك الدولي:** ستعمل بعثات الإشراف التابعة للبنك الدولي على تنفيذ عملية مراجعة منتظمة ومنهجية للتقدم المحرز في تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة وبلورة المذكرات للإشارة إلى النتائج التي توصلت إليها تلك البعثات.

- **التقييم نصف الفصلي/تقييم نهاية المشروع المستقل:** سيتم تكليف فريق بإجراء مراجعة مستقلة للتقدم المحرز في عملية التنفيذ وأية مشكلات، ومناقشتها قبل عملية المراجعة نصف الفصلية. وسيتم خلال عملية المراجعة هذه إجراء الزيارات الميدانية وعقد التشاورات مع الأشخاص المتضررين من المشروع لتحديد تجاربهم، وتوثيق المشاكل، والحلول وأية قضايا عالقة، مع تقديم التوصيات. وسيمثل الإجراء الذي سيتم اتخاذه في ضوء هذه المراجعة عنصر تقرير استكمال تنفيذ المشروع، على النحو المطلوب في إجراءات البنك الدولي. ولا يعتبر البنك الدولي المشروع مكتملاً تماماً إلا بعد تسجيل المخرجات المرضية لخطة عمل التعويض المختصرة.

11. الجدول الزمني والميزانية

إن النفقات التي تنطوي عليها عملية تنفيذ خطة عمل التعويض المختصرة هذه هي التكاليف التي يجب أن يغطيها المشروع لتعويض أصحاب الأراضي عن حيازة الأراضي. وتمثل خطة عمل التعويض المختصرة المبادئ التي تم استناداً إليها تقدير التكاليف.

ويمكن تلخيص الميزانية المرتبطة بخطة عمل التعويض المختصرة هذه، على النحو التالي (بالدولار الأمريكي):

جدول (4): الموازنة التقديرية لتنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة

حدود التعويض	ميزانية مكتب النفائات الصلبة في صوفا (بالدولار الأمريكي) ⁷
حيازة الأراضي للمرحلة الأولى (216 دونم × 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد) ⁸	2,160,000
حيازة الأرض للمرحلة الثانية (256 × 10,000 دولار أمريكي للدونم الواحد)	2,560,000
حيازة الأرض للمرحلة الأولى في حال التعويض عن كامل الأرض المملوكة وليس الموقع المقصود فقط. ⁹	4,720,000

⁷ الميزانية هي لغرض التمويل وهي قائمة على النطاق الواسع من قيمة الأرض القابلة للتفاوض عليها؛ وسيكون النطاق المتدني للميزانية أقل بحوالي 60%
⁸ تتعرض خطة عمل التعويض المختصرة إلى عدد من العوامل التي قد تؤثر على فعاليتها في التقليل من المخاطر الاجتماعية المرتبطة بعملية تنفيذ المشروع المقترح. وترتبط هذه المخاطر بأصحاب المصلحة ذوي النفوذ على المستوى المحلي وما فوق المحلي ممن يحاولون ضرب خطط التعويض أو بعدم نقل أو تمثيل الشواغل والمصالح الخاصة بالمجموعات المستضعفة بصورة جيدة في منابر الحوار. وقد تم من خلال خطة عمل التعويض المختصرة تقديم السياسات والأهداف المصممة لحماية مصالح الأشخاص المتضررين من المشروع والتي قد تتأثر سلباً من جراء تنفيذ المشروع بحيث يتم الحد من المخاطر الاجتماعية كما يتم تقوية الدعم الإقليمي والمحلي للمشروع
⁹ تصف دراسة الجدوى المساحة اللازمة لتوسيع الموقع الحالي المستخدم للتخلص من النفائات الصلبة، ومحطة التدوير، والوحدات الستة ليتم استخدامها في المستقبل. مع ذلك، فهي لا تتضمن أية مساحات إضافية يتوجب العمل على تخصيصها من أجل خدمات أخرى مرتبطة بعمل المكتب، كالمساحات اللازمة من أجل إيقاف وتنظيف السيارات. وهذا يشير إلى إمكانات تبادل الأرض بكاملها والتي يمتلكها المالكون وحل المشكلة المتوقعة التي ستنشأ عندما يرفض المالكون تقديم جزء من أرضهم للمشروع والاحتفاظ بالأجزاء المتبقية منها.

جدول (5): جدول زمني لتنفيذ خطة إعادة التوطين المختصرة (ARAP)

المرحلة	الجهة	المسؤوليات	الأشهر					
			6	5	4	3	2	1
إعداد المشروع و المفاوضات	صندوق تطوير و إقراض البلديات	1. التشاور مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع ، الآثار السلبية و التعويض من ضمن القضايا الأخرى						
		2. إعداد وثيقة خطة إعادة التوطين المختصرة (مع رصد آليات تقويم التطلعات و غيرها من القضايا) على أساس التعداد السكاني و كذلك بناءً على المشاورات.						
		3. المساعدة في تأمين الموارد المالية اللازمة للتعويض أو مساحة أرض للتبديل.						
		4. ترجمة و إتاحة النسخة النهائية و المسودة لخطة إعادة التوطين المختصرة للجان المجتمعية بشكل و صيغة سهلة بالنسبة لهم.						
	بلدية رفح	1. التحديد النهائي للأرض و شروط الاستملاك.						
		2. تشكيل لجنة تخصيص الأرض (بعضوية ممثل عن الأشخاص المتأثرين بالمشروع)						
		3. تشكيل اللجنة الاجتماعية						
	سلطة الأراضي الفلسطينية	التأكيد النهائي على ملكية الأرض بالتشاور مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع.						
		1. تحديد جميع الأشخاص المتأثرين بالمشروع و التشاور معهم و توجيه النصح لهم فيما يتعلق بحقوقهم.						
	البلدية	2. الإفصاح محلياً عن خطة إعادة التوطين المختصرة الخاصة بالأشخاص المتأثرين بالمشروع.						
		3. متابعة جميع المسائل التي تهم الرأي العام و منظمات المجتمع المدني فيما يتعلق بأي شكاوي قد تنشأ خلال عملية تنفيذ المشروع.						
		4. الاتصال المباشر مع الأشخاص المتأثرين بالمشروع بصورة فردية أو جماعية.						
المتابعة و التقييم	وزارة المالية	تخصيص الميزانية لزوم التعويض الناتج عن الاستملاك.						
	البنك الدولي							
	البلدية							
	جهة خارجية							
مرحلة المتابعة و التقييم سوف تستمر إلى ما بعد فترة 6 شهور..								

الملحق رقم (1): قائمة بأسماء مالكي الأراضي في منطقة المشروع

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
1	راضي سليمان أبو ريذة	90.000
2	صلاح الدين شبيب	20.870
ورثة سعيد محمد الشاعر		
3	آمنة الملاحي الشاعر (الزوجة)	65.000
4	كمال سعيد الشاعر (متوفى ولديه أبناء في السعودية)	
5	محمد سعيد الشاعر	
6	حيدر سعيد الشاعر	
7	رياض سعيد الشاعر (متوفى ولديه أبناء في السعودية)	
8	ماهر سعيد الشاعر	
9	محمود سعيد الشاعر	
10	خالد سعيد الشاعر	
11	جمال سعيد الشاعر	
12	أنور سعيد الشاعر	
13	نعيم سعيد الشاعر	
14	إنصاف سعيد الشاعر	
15	راوية سعيد الشاعر	
16	فاطمة سعيد الشاعر	
17	جميلة سعيد الشاعر	
18	عبد الله سعيد الشاعر	
19	عايدة سعيد الشاعر	
ورثة عبد الكريم الشاعر		
20	ميسر عبد بربخ (الزوجة)	65.000
21	عدنان عبد الكريم الشاعر	
22	زياد عبد الكريم الشاعر	
23	هشام عبد الكريم الشاعر	
24	عصام عبد الكريم الشاعر	
25	عماد عبد الكريم الشاعر	
26	عطاف عبد الكريم الشاعر	
27	نبيلة عبد الكريم الشاعر	
28	هالة عبد الكريم الشاعر	
29	مها عبد الكريم الشاعر	
30	تهاني عبد الكريم الشاعر	
ورثة عبد الله الشاعر		
31	مرزوقة قشطة (الزوجة)	65.000
32	محمد عبد الله الشاعر (متوفى)	
33	أحمد عبد الله الشاعر	
34	محمود عبد الله الشاعر	
35	جهاد عبد الله الشاعر	
36	وليد عبد الله الشاعر	
37	منير عبد الله الشاعر	
38	فاطمة عبد الله الشاعر	
39	مريم عبد الله الشاعر	
40	ليلى عبد الله الشاعر (متوفية)	

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
41	وفاء عبد الله الشاعر	
42	أمنة عبد الله الشاعر	
43	رائد موسى جمعة أبو سنيمة	12.000
	ورثة عبد الرحمن أبو سنيمة	67.678
44	ناصر عبد الرحمن أبو سنيمة	
45	غادة عبد الرحمن أبو سنيمة	
46	هاتية عبد الرحمن أبو سنيمة	
47	سليمان سلمي اللوحي	
48	رمضان أحمد غلبان	
49	موسى عطوة أبو سنيمة	
50	فوزي موسى أبو سنيمة	
51	أحمد فرج أبو سنيمة	
52	أسامة إبراهيم أبو عنزة	
	ورثة إسماعيل أبو سنيمة	10.661
53	سلمى عطوي أبو سنيمة (الزوجة)	
54	نور الدين إسماعيل أبو سنيمة	
55	كمال الدين إسماعيل أبو سنيمة	
56	محمد إسماعيل أبو سنيمة	
57	سعد الدين إسماعيل أبو سنيمة	
58	زينب إسماعيل أبو سنيمة	
59	بسمة إسماعيل أبو سنيمة	
60	وفاء إسماعيل أبو سنيمة	
	ورثة رزق سالم حسن العطار	6.995
61	نصرة (الزوجة)	
62	خضرة (الزوجة)	
63	سلمان رزق سالم حسن العطار	
64	محمد رزق سالم حسن العطار	
65	أحمد رزق سالم حسن العطار	
66	فريد رزق سالم حسن العطار	
67	عبد الله رزق سالم حسن العطار	
68	حمدة رزق سالم حسن العطار	
69	بسمة رزق سالم حسن العطار	
70	سلمان رزق سالم العطار	4.000

ملحق رقم (2): قائمة بأسماء مالكي الأراضي للمرحلة الأولى للمشروع

الرقم	اسم مالك الأرض	مساحة الأرض (دونم)
1	راضي سليمان أبو ريذة	80.900
2	صلاح الدين شبير	20.870
ورثة عبد الكريم الشاعر		
3	ميسر عبد بربخ (الزوجة)	55.650
4	عدنان عبد الكريم الشاعر	
5	زياد عبد الكريم الشاعر	
6	هشام عبد الكريم الشاعر	
7	عصام عبد الكريم الشاعر	
8	عماد عبد الكريم الشاعر	
9	عطاف عبد الكريم الشاعر	
10	نبيلة عبد الكريم الشاعر	
11	هالة عبد الكريم الشاعر	
12	مها عبد الكريم الشاعر	
13	تهاني عبد الكريم الشاعر	
ورثة عبد الله الشاعر		
14	مرزوقة قشطة (الزوجة)	46.230
15	محمد عبد الله الشاعر (متوفى)	
16	أحمد عبد الله الشاعر	
17	محمود عبد الله الشاعر	
18	جهاد عبد الله الشاعر	
19	وليد عبد الله الشاعر	
20	منير عبد الله الشاعر	
21	فاطمة عبد الله الشاعر	
22	مريم عبد الله الشاعر	
23	ليلي عبد الله الشاعر (متوفية)	
24	وفاء عبد الله الشاعر	
25	أمنة عبد الله الشاعر	
ورثة إسماعيل أبو سنينة		
26	سلمى عطاوي أبو سنينة (الزوجة)	11.350
27	نور الدين إسماعيل أبو سنينة	
28	كمال الدين إسماعيل أبو سنينة	
29	محمد إسماعيل أبو سنينة	
30	سعد الدين إسماعيل أبو سنينة	
31	زينب إسماعيل أبو سنينة	
32	بسمة إسماعيل أبو سنينة	
33	وفاء إسماعيل أبو سنينة	
	إجمالي	215.000

ملحق رقم (3): قائمة ممثلي أصحاب الأراضي

الرقم	اسم مالك الأرض
1	هشام عبد الرحمن الفرا
2	راضي سليمان أبو ريذة
3	صلاح الدين شبير
4	حيدر سعيد الشاعر
5	زياد عبد الكريم الشاعر
6	منير عبد الله الشاعر
7	رائد موسى أبو سنينة
8	سليمان سلمي اللولحي
9	رمضان أحمد الغلبان
10	موسى عطوة أبو سنينة
11	فوزي موسى أبو سنينة
12	أحمد فرج أبو سنينة
13	أسامة ابراهيم أبو عنزة
14	سعد الدين اسماعيل أبو سنينة
15	سلمان رزق سالم حسن العطار

ملحق رقم (4): توثيق حيازة الأراضي لمكتب النفايات صوفا الحالي

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ محضر إستلام قطعة أرض لمجمع النفايات برفح ﴾

أنه في الساعة العاشرة من صباح يوم الأربعاء الموافق ١٥ / ١ / ١٩٩٧م وبناءً على توجيهات رئيس البلدية والمجلس البلدي توجهت لجنة من البلدية لإستلام موقع الأرض المقترحة لإقامة مكتب للنفايات عليها وكانت اللجنة مكونة من :

- ١- عبد الحميد الشاعر عضو مجلس بلدي وعضو لجنة شراء الأرض المعاينة
- ٢- م. إبراهيم النحال مدير دائرة المشاريع والتطوير بالبلدية
- ٣- د. علي برهوم مدير دائرة الصحة والبيئة بالبلدية
- ٤- محمد أبو صيام رئيس الرقابة العامة
- ٥- محمود يوسف سكرتير البلدية

وقد وصلت اللجنة إلى قطعة الأرض المقترحة والتي تقع في قرية الصوفي من أراضي السبع في القسم رقم ٢ من القطعة رقم ٤ والبالغ مساحتها الإجمالية ٢٦٦٤٠ متراً مربعاً (ست وعشرون دونماً وستمائة وأربعون متراً مربعاً) .

وقد تم معاينة الأرض التي تبين أنها أرض قضاء مزروعة بمحصول شتوي هو القمح وبها غرفة من حجر البلوك معروشة بالزيتكو والأرض عبارة عن قطعتين متلاصقتين ، القطعة الأولى يبلغ طولها من الشرق ٢١٢,٨٠ م ويحدها أرض القرا ومن الغرب ٢٠٩ م ويحدها محمد أبو سنيمة ومن الجنوب ١٠٣,٨٠ م ويحدها شارع ترابي بعرض ٤ أمتار ومن الشمال ١٠٤ م ويحدها عطوة أبو سنيمة .

والقطعة الثانية الملاصقة للقطعة الأولى يبلغ طولها من الشرق ٦٤ م ويحدها القطعة الأولى ومن الغرب ٦٤ م ويحدها عبد الرحمن أبو سنيمة ومن الجنوب ٧٤,٤٠ م ويحدها محمد أبو سنيمة ومن الشمال ٧٤,٤٠ م ويحدها عطوة أبو سنيمة .

وبعد الإطلاع على أوراق الأرض المقدمة وهي :

- ١- إيصال رقم ٤٦٠٩٠ من دائرة الضريبة والدخل والأملاك بإسم / إسماعيل وأخيه إبراهيم أبو سنيمة بتاريخ ٢٦ / ١٠ / ١٩٩٦ م .
- ٢- عقد قسمة وضائية ونهائية بين إبراهيم أبو سنيمة وورثة أخيه إسماعيل جمعة أبو سنيمة مصدق من المحامي عزام عبد الله الأسطل والمحامي لباد طالب الكمالات ولجنة إصلاح منطقة القرارة والأطراف المعنية والشهود بتاريخ ٢١ / ١٠ / ١٩٩٥ م .

البلدية
بشرف

الفرز الأول (بشرف)
عبد الحميد الشاعر

عقد إتفاق على بيع قطعة أرض

الطرف الأول : ابراهيم جمعة امراحيل ابوسنيمية من مواليد بئر السبع ويحمل جواز سفر أردني رقمه (٧٣٠٤٣٧) وينوب عنه وكيله السيد / رجاء معدوح عيد للتصاصرة من سكان مدينة رفح ويحمل هوية رقم (٩٢٩٧٩٤٤٥١) بتوكيل صادر من سفارة فلسطين بعمان والذي يحمل رقم ٤٦ صفحة ٩٦/٧٢ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٣٠ والمصدق من وزارة العدل للسلطة الفلسطينية بتاريخ ١٩٩٧/١/٢ بصفته بانما

الطرف الثاني : بلدية رفح ويمثلها المهندس / سعيد فتحى زعرب بصفته رئيس البلدية

جهة الإتفاق : أقر الطرفان اتفهما أهل للتعاقد والقيام بجميع التصرفات القانونية وإتقفا على ما يلي :-

أولاً : يملك الطرف الأول ويتصرف في قطعة الأرض رقم (٤) قسيمة رقم (٢) وتبلغ مساحتها (٢٦٦٤٠) م^٢ ستة وعشرون ألف وستمائة وأربعون متر مربع وهي من أرض عشيرة الصوفي ويحدها من الشرق آل القرا ومن الغرب محمد وعبدالرحمن أبوسنيمية ومن الشمال عطوه أبوسنيمية ومن الجنوب شارع بعرض أربعة أمتار .
ثانياً : يقر الطرف الأول بأن ملكية قطعة الأرض المذكورة في البلد الأول آلت إلي موكله عن طريق الميراث والمسجلة في المالية بإسم الطرف الأول .

ثالثاً : اتفق الطرفان الأول بصفته بانما والثاني بصفته مشترياً على البيع والشراء لمساحة الأرض المذكورة في البلد الأول وذلك بثمن وقدره (١٧٨٤٨٨) دينار أردني { مائة وثمانية وسبعون ألف واربعمائة وثمانية وثمانون دينار أردني } إستلمها الطرف الأول من الطرف الثاني كاملة بشيكات عند التوقيع على العقد ويعتبر هذا التوقيع بمثابة مخالصة نهائية عن كامل ثمن الأرض .

رابعاً : تم بيع قطعة الأرض البالغ مساحتها (٢٦٦٤٠) متراً مربعاً بواسطة وكيل الطرف الأول رجاء معدوح للتصاصرة بتوكيل رقم سجل (٤٦) صفحة ٩٦/٧٢ بتاريخ ١٩٩٦/١٢/٣٠ والصادر من سفارة دولة فلسطين بعمان والمصدق من وزارة العدل للسلطة الفلسطينية بتاريخ ١٩٩٧/١/٢ وهذا التوكيل يبيع التصرف في الأرض والبيع .

خامساً : يلتزم الطرف الأول بتسليم قطعة الأرض المذكورة عاليه إلى الطرف الثاني خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها كالرهن أو الحجز والإختصاص والوقف والحكر وحقوق الإنتفاع والإرتفاق ظاهراً أو خفية لأي شخص كان أو أي جهة رسمية كانت .

سادساً : يلتزم الطرف الأول بعدم التعرض والإستحقاق على ملكية قطعة الأرض المذكورة في البلد الأول إلى الطرف الثاني سواء من قبل نفسه أو من قبل الغير وفي حالة التعرض والإستحقاق على ملكية قطعة الأرض من قبل الطرف الأول أو من قبل الغير يتكفل الطرف الأول بإزالة هذا التعرض والإستحقاق على نفقته الخاصة .
سابعاً : يعتبر هذا العقد خاضعاً للتنفيذ العيني ويحق للطرف الثاني تنفيذه تنفيذاً عينياً .
ثامناً : يلتزم الطرف الأول بالإقرار والإعتراف ببيع قطعة الأرض المذكورة للطرف الثاني وذلك أمام أي جهة رسمية وأمام أي مختص ومسئول .

تاسعاً : يلتزم الطرف الأول بأن يُلْزَم للطرف الثاني بالتصرف في قطعة الأرض المذكورة تصرفاً مطلقاً كالبيع والتأجير وبالإشياء والتعمير والتغيير والتبديل والغرس كيفما يشاء وللتنصرف تصرف المالكين بملكهم .
عاشرأ : يعتبر هذا البيع باقاً ولا يجوز الرجوع أو نكوله أو فسخه من أحد الطرفين .
حادي عشرأ : حرر هذا العقد من ثلاث نسخ لكل طرف نسخة ويحفظ الأصل لدى المستشار القانوني لبلدية رفح .

تحريراً في ١٥ / ١ / ١٩٩٧ م .

الطرف الأول (البائع) رجاء معدوح عيد للتصاصرة
ابراهيم جمعة امراحيل ابوسنيمية وينوب عنه
بالتوكيلة رجاء معدوح عيد للتصاصرة

الطرف الثاني (المشتري)
بلدية رفح ويمثلها المهندس
سعيد فتحى زعرب بصفته رئيس البلدية



شاهد
د. علي رهوم

شاهد
محمد عيسى

شاهد
مروان

ملحق رقم (5) استمارة استبيان ممثلي مالكة الأراضي

استمارة استبيان مالكي الأراضي بمنطقة مكب النفايات الصلبة (صوفا، جحر الديك)
في إطار إعداد خطة عمل التعويضات

الإسم: رقم الهوية:

1. موقع قطعة الأرض المملوكة ومساحة الأرض وشكلها وإحداثياتها
.....
2. الأراضي المجاورة لها:
.....
3. أسم مالك الأرض:
.....
4. المهنة الرئيسية لمالك لأرض
.....
5. هل يمتن مالك الأرض مهن أخرى؟ رجاء ذكرها
.....
6. بيانات الاتصال بمالك الأرض (محل الإقامة الحالي والجوال والهاتف والبريد الإلكتروني - إن وجد)
.....
7. توافر مستندات ملكية الأرض: نعم () لا ()
.....
8. نوع هذه المستندات
.....
9. قانونية هذه المستندات
.....
10. في حالات وضع اليد دون سند قانوني - يتم الإشارة إلى الفترة الزمنية منذ وضع اليد وحتى تاريخ البحث
.....

11. توصيف أسرة مالك الأرض (الأسرة وغيرها من أفراد العائلة ممن يعيشوا مع مالك الأرض) :

العلاقة بمالك الأرض	يعمل / لا يعمل	السن	النوع	اسم الفرد

12. الغرض الحالي الذي تستخدم فيه الأرض:

أ. مؤجرة (برجي الاستفسار عن أسم وبيانات الاتصال بالمستأجر والغرض الذي يستخدم الأرض فيه قيمة الإيجار والانتظام في الدفع)

.....

ب. الزراعة (نوع الزراعة وكمية الدخل السنوي وهل توجد مصادر أخرى للدخل لدى الأسرة)

.....

ج. الرعي (من قبل المالك أم رعاه من الخارج)

.....

د. أغراض أخرى (تذكر بالتفصيل)

.....

13. الموافقة على مبدأ الاستحواذ على الأرض لتنفيذ المشروع: نعم () لا ()

في حالة الجواب لا

أسباب الرفض:

.....

14. التعويض المقترح من المالك مقابل التنازل عن الأرض

أ. عيني (مع الوصف)

.....

ب. نقدي (مع الوصف وتحديد المبلغ)

.....

ملاحظات الباحث

.....
.....
.....
.....
.....
.....

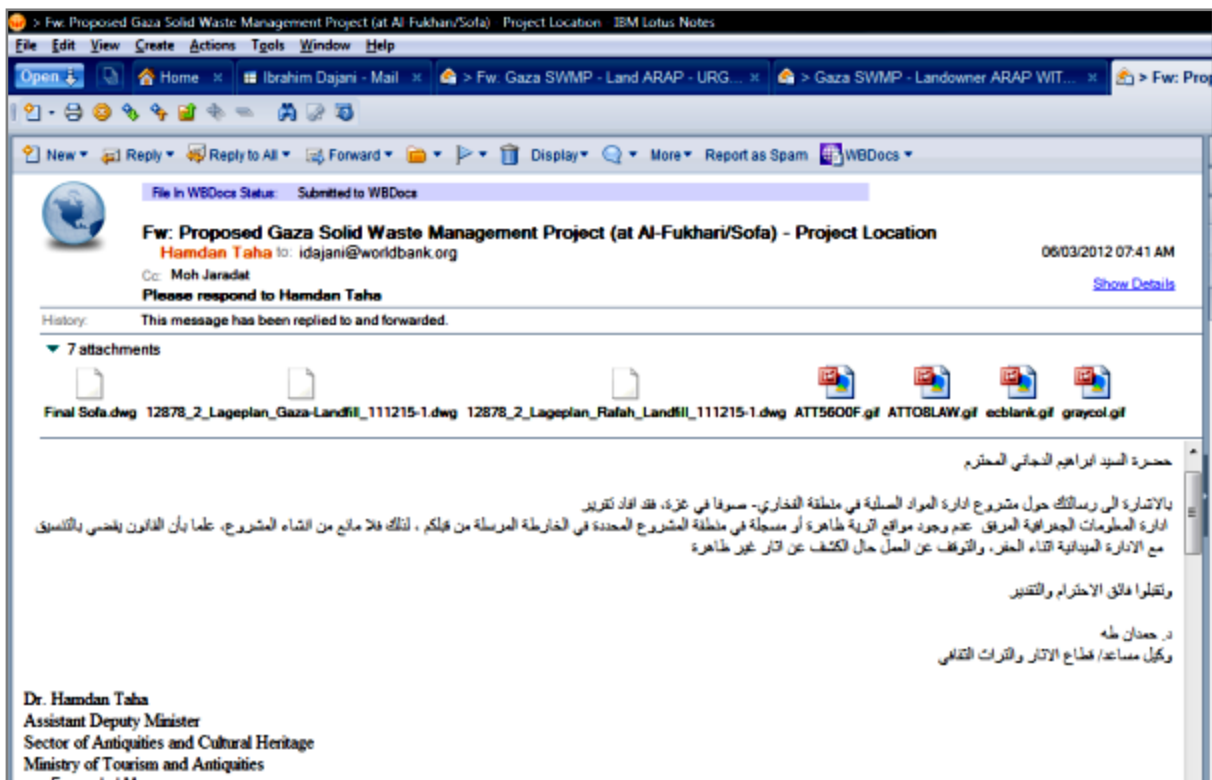
تقييم السوق

.....
.....

تبعاً للمصدر

.....
.....

ملحق رقم (6): رسالة وزارة السياحة والآثار



ملحق رقم (7): رسالة مجلس الخدمات المشترك / وزارة المالية

Solid Waste Management Council
Governorates of Khan Younis & Middle Area
El Shaheed Abd El Karim El Aklouk St.
P.O.Box: 6040 Deir El Balah Gaza Strip
Tel: 08- 2531499 - Fax: 08- 2534101
Swmcgm@gmail.com



مجلس إدارة النفايات الصلبة
محافظتي خان يونس والوسطى
شارع الشهيد عبد الكريم العكلوك
دير البلح - قطاع غزة - ص.ب: ٦٠٤٠
تلفون: ٢٥٣١٤٩٩ - ٠٨ فاكس: ٢٥٣٤١٠١ - ٠٨

الرقم: ٨٥/ن.م/٢٠١٢
التاريخ: ٢٩/٤/٢٠١٢م

حفظه الله

دولة الدكتور / سلام فياض

رئيس مجلس الوزراء

تحية الوطن وبعد ،،،

الموضوع / مساهمة وزارة المالية في الأرض المخصصة لمكب النفايات الصلبة

بداية يتقدم مجلس إدارة النفايات الصلبة بالمنطقة الجنوبية لقطاع غزة من دولتكم بأطيب التحيات متمنين لكم موفور الصحة ودوام التوفيق مثنين لكم جهودكم المميّزة في بناء مؤسسات الدولة الفلسطينية.

بناء على توجيهاتكم للبنك الدولي حول مشروع إدارة النفايات الصلبة لمحافظة قطاع غزة وبناء على الدراسة التي تم إنجازها لهذا الموضوع فإن بلديات المجلس البالغ عددها (١٧) بلدية على استعداد للمساهمة بمبلغ مليون دولار من قيمة ثمن الأرض اللازمة لإنشاء المكب المركزي للنفايات الصلبة للمحافظات الجنوبية في القطاع مع العلم بأن ثمن الأرض اللازمة لهذا الغرض التي تبلغ مساحتها 215 دونم هو اثنان مليون و مئة و خمسون ألف دولار .

أملنا كبير أن يتم الإيعاز لوزارة المالية لتغطية باقي قيمة ثمن الأرض (مليون و مئة خمسون ألف دولار) مساهمة من السلطة الوطنية الفلسطينية في إنجاز هذا المشروع الهام لنتمكن من البدء في انطلاقة المشروع.

تفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس مجلس النفايات

م. مصطفى الشواف



ملحق رقم (8): محاضر اجتماعات مالكي الأراضي

**محضر اجتماع رقم (1) للجنة شراء الأرض اللازمة
لإنشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري**

1

اليوم : الاثنين 2012/7/30م

الحضور :

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. أ.محمد عبد الخالق الفرا | رئيس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس ورفع
الوسطى . رئيس بلدية خانيونس |
| 2. د.علي برهوم | مدير عام بلدية رفح . ممثل بلدية رفح عضو مجلس الإدارة |
| 3. أ.سعيد نصار | عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية دير البلح |
| 4. م.مصطفى الشواف | عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية عسسان الكبيرة |

جدول الأعمال :

1. التفاوض مع أصحاب الأراضي اللازمة / الجلسة مع ورثة إسماعيل أبو اسنيمه.
2. مسودة مذكرة التفاهم المطلوب توقيعها بين صندوق تطوير وإقراض البلديات ومجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس . رفح والوسطى.

الموضوع الأول : التفاوض مع آل أبو اسنيمه.

حضر لمقابلة اللجنة كل من :

1. كمال إسماعيل أبو اسنيمه.
 2. سعد الدين إسماعيل أبو اسنيمه.
- تم النقاش حول مساحة الأرض التي يمتلكها الورثة وتبين أنها 11.5 دونم وهي مجاورة لمكب النفايات الموجود من الجهة الغربية وأن أوراقها الثبوتية متوفرة وهي أراضي حبال سيع ومسجلة في المديرية العامة لضريبة الأملاك . وزارة المالية محافظات غزة ولقد تم التأكيد عليهم في حالة الاتفاق على الشراء أن يتم موافاة اللجنة كل ما يلزم من أوراق ثبوتية كاملة لتسجيل الأرض باسم مجلس إدارة النفايات الصلبة.
- أوضح رئيس اللجنة للحضور طبيعة المشروع والخطوات القانونية التي تمت من أجل تغيير استخدام الأرض لصالح المشروع والية التقويم التي تمت من قبل الحكومة لتقدير سعر الأرض وبعد ذلك طلب منهم تحديد الثمن الذي يطلبونه للأرض التي يمتلكونها .
- قال سعد الدين أبو اسنيمه أنه يرغب مبادلة الأرض بأرض وبما أنه لا يمكن حدوث ذلك فإنه يطلب خمسة عشر ألف دينار أردني ثمن لكل دونم.

رد عليه رئيس اللجنة وأخبره بأن هذا السعر غير منطقي ويجب عليكم مراجعة أنفسكم وتحديد السعر المناسب حسب سعر السوق وبناء عليه طلب كمال وسعد الدين أبو اسنيمة إعطائهم مهلة حتى يوم الخميس 2012/8/2م للرد على اللجنة.

الموضوع الثاني :

تم مناقشة مسودة مذكرة التفاهم المطلوب توقيعها بين صندوق تطوير وإقراض البلديات ومجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس ورفع والوسطى من أجل إدارة مشروع إدارة النفايات الصلبة للمحافظات المذكورة.

وبعد النقاش تم الاتفاق على أن يبدأ المجلس في إعادة ترتيب البناء المؤسساتي للمجلس من أجل توفير الكوادر البشرية اللازمة لإدارة المشروع.

وبذلك أغلق المحضر

تم الرد من قبل كمال أبو اسنيمة في الموعد المحدد حيث طلب مبلغ ثلاثة عشر دينار أردني لكل متر مربع و هذا سعر نهائي

**محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة
لإنشاء مكتب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري
رقم (2)**

اليوم : الأربعاء 2012/8/8م

الحضور :

1. أحمد عبد الخالق الفراء
رئيس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس ورفح
والوسطى . رئيس بلدية خانيونس
2. د. علي براهيم
مدير عام بلدية رفح . ممثل بلدية رفح عضو مجلس الإدارة
3. أسعد نصار
عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية دير البلح
4. م. مصطفى الشواف
عضو مجلس إدارة النفايات الصلبة . رئيس بلدية عسمان الكبيرة
اعتذر عن الحضور لانشغاله.

جدول الأعمال :

التفاوض مع أصحاب الأراضي اللازمة / الجلسة مع كل من :

1. أراضي سليمان أبو ريذة يملك حوالي 150 دونم.
 2. أحمد عبد الله الشاعر .
 3. أمير عبد الله الشاعر .
 4. أحمد عبد الله الشاعر .
- ويملكون قطعة أرض حوالي (170 دونم).

الجلسة الأولى : التفاوض مع أراضي سليمان أبو ريذة

تم مراجعة الأوراق الثبوتية الخاصة بقطعة الأرض التي يمتلكها المذكور وتبين أنها أراضي حبال سبع ومسجلة في المديرية العامة لضريبة الأملاك . وزارة المالية محافظات غزة .
أوضح رئيس اللجنة طبيعة المشروع والخطوات القانونية التي تمت من أجل إنشاء مكتب للنفايات الصلبة في هذه المنطقة وأهمية تنفيذ المشروع الخاص بهذا الموضوع ومن ثم انقل النقاش بين المالك وأعضاء اللجنة وفي النهاية تم الاتي :

1. طرح المالك فكرة استبدال أرض بأرض وهي الفكرة المفضلة له .
أوضح رئيس اللجنة استبعاد هذا الخيار من النقاش بسبب عدم موافقة الحكومة على ذلك.

2. طرح المالك فكرة الاستئجار الطويل الأمد فقام أعضاء اللجنة بشرح طبيعة المشروع وإنشاء مكب يشمل أعمال حفر تصل لعمق (30م) وتخزين النفايات الصلبة فيها والارتفاع أكثر من (25م) وعلى الرغم من ذلك وافق المالك على فكرة الاستئجار (500 دولار أمريكي) لكل دوتم سنوياً.
3. تم طرح فكرة الشراء من قبل أعضاء اللجنة وهو الخيار المفضل للجنة .
في النهاية اتفق الجميع على إعطاء فرصة للمالك راضي أبو ريده للمراجعة واتخاذ القرار وإبلاغه للجنة حتى يوم الاثنين 2012/8/13م.

الجنسة الثانية مع كل من ::

1. أحمد عبد الله الشاعر
 2. أمير عبد الله الشاعر
 3. أ.زياد عبد الشاعر
- بعد أن قام رئيس اللجنة بشرح فكرة المشروع المهم وبعد أن تم توضيح موقع منطقة الأرض التي يملكونها على الخارطة الخاصة بهذه الأرض قام المذكورين بإعلام اللجنة بأنهم فضلوا خيار استبدال أرض بأرض وهذا الخيار الوحيد لديهم وبعد جدل كبير تم الاتفاق على أن يتم إعطاؤهم فرصة للتشاور وإعلام اللجنة بقرارهم خلال الأسبوع القادم.

وبذلك أغلق المحضر

**محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة
لإنشاء مكب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري
محضر رقم (3)**

اليوم : الأربعاء 2012/8/29م

الحضور :

1. أ. محمد عبد الخالق القراريس مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس ورفع
والوسطى ورئيس اللجنة
2. م. مصطفى الشواف رئيس بلدية عيسان الكبيرة . عضو اللجنة
3. د. علي براهيم مدير عام بلدية رفح . عضو اللجنة
4. م. زهدي الغريز مدير عام وزارة الحكم المحلي

جدول الأعمال :

التفاوض مع أراضي سليمان أبو ريذة مالك أرض في المنطقة المذكورة.
بناء على محضر التفاوض رقم (2) مع المالك المذكور وحول طلبه إعطاؤه مهلة للتفكير تم الطلب من
المذكور من قبل رئيس اللجنة التقدم بعرض يشمل سعر البيع للدونم وسعر الإيجار للدونم من أجل التفاوض
حول هذا العرض وبناء على هذا الطلب تقدم المذكور بالعرض الآتي :

سعر البيع للدونم 22 000 دينار أردني

سعر الإيجار للدونم 1000 دولار أمريكي

بناء على ذلك قدمت اللجنة العرض الآتي للمالك المذكور .:

سعر الشراء للدونم 7000 دينار أردني

سعر الإيجار للدونم 350 دولار أمريكي

وبسبب عدم التوصل إلى اتفاق مع المالك المذكور تم إنهاء الجلسة وانفقت اللجنة على عقد اجتماع طارئ غداً
الخميس 2012/8/30م في مكتب م. سفيان أبو سمرة وذلك من أجل البدء في الإجراءات القانونية لاستملاك
الأرض وفي نفس الوقت تشكل لجنة جديدة لتخمين ثمن الأرض تشمل في عضويتها عدد 2 تجار أرض
محايدين .

وبناء عليه أغلق المحضر

التاريخ : 2012/09/06م

محضر اجتماع رقم (4) للجنة شراء الارض اللازمة
لانشاء مكتب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري

اليوم: الخميس الموافق 2012/09/06م

الحضور: أ. محمد عبد الخالق الفراء رئيس مجلس ادارة النفايات الصلبة / رئيس اللجنة

أ. صالح سلطان نائب رئيس بلدية خانيونس

م. زهدي الغريز مدير عام/ وزارة الحكم المحلي

د. علي برهوم مدير عام بلدية رفح/ عضو اللجنة

جدول الاعمال/ التفاوض مع اصحاب الاراضي اللازمة للمشروع

الجلسة الاولى: الساعة الثامنة صباحاً/ التفاوض مع أ. راضي سليمان ابو ريدة.

الجلسة الثانية: الساعة الثامنة والنصف صباحاً/ التفاوض مع آل الشاعر

وهم (حيدر عبد الله الشاعر، منير عبد الله الشاعر، زياد عبد الله الشاعر)

الجلسة الاولى:

بعد أن تم تحديد الموعد مع أ. راضي ابو ريدة اليوم الخميس 2012/09/06م اتصل المذكور

مساء الاربعاء 2012/09/05م الساعة العاشرة ليلاً وقام بارسال رسالة SMS الى عضو اللجنة

د. علي برهوم يعتذر فيها عن الحضور بسبب ظروف خارجة عن ارادته حسب ادعاؤه ولم يتم

الاتفاق على تحديد موعد جديد لحين اتضاح الامر.

الجلسة الثانية:

• حضر ال الشاعر المذكورين في موعدهم وبدأ رئيس اللجنة بالتوضيح لهم اننا في اللجنة

معنيين بالوصول الى حل مشترك ويتفاهم من اجل تنفيذ المشروع والأخذ في الاعتبار

حقوق ال الشاعر وتم النقاش حول الخيارات المطروحة اما البيع أو الاستئجار و تم

استبعاد خيار تبديل الارض بأرض اخرى لعدم موافقة الحكومة على ذلك.

• بعد نقاش طويل تم استبعاد خيار الاجار وتم الموافقة على خيار البيع وخلال النقاش تم

الطلب من قبل اللجنة من ال الشاعر تحديد السعر الذي يطلبونه لكل دونم وبسبب تمنعهم

من اعطاء رقم محدد اقترح السيد رئيس اللجنة تشكيل لجنة تتمين للأرض بمشاركة عدد 2

مُتمنين محايدين مع الاعضاء الآخرين لتثمين سعر الارض ليكون قرار اللجنة هو الفيصل في الموضوع.

- قبل ال الشاعر هذا الاقتراح ولكن اكدوا على ان السعر الذي سوف تحدده اللجنة غير ملزم لنا ان لم نكن نقبله وهنا اكد رئيس اللجنة على ان قرار اللجنة هو ملزم لنا وفي حالة عدم قبول ال الشاعر بهذا القرار سوف نتوجه الى اخذ الاجراءات القانونية اللازمة لاستملاك الارض .

وبناء عليه انتهت الجلسة وطلب رئيس اللجنة التسريع في تشكيل اللجنة من اجل الانتهاء من عملها في بداية الاسبوع القادم .

اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة لإنشاء مكب للنفايات
الصلبة
لمحافظات خانيونس - رفح والوسطى
محضر اجتماع رقم (5)

اليوم : السبت 2012/9/22م

الحضور :

1. أ.محمد عبدالحالقي الفراء رئيس اللجنة
 2. م.سعيد نصار عضو اللجنة
 3. د.علي برهوم عضو اللجنة
 4. م.زهدي الغريز وزارة الحكم المحلي
- وقد تغيب عن الجلسة م.مصطفى الشواف عضو اللجنة بسبب السفر

أصحاب الأرض :

1. أ.حيدر عبدالله الشاعر .
2. أ.مدير عبدالله الشاعر
3. أ.زياد عبدالله الشاعر
4. د.صلاح الدين شبيب
5. أ.سعد الدين أبو اسنيمية

أراضي أبو ريذة بسبب التأخير في بداية الجلسة اعتذر وغادر المكان
بدأ السيد رئيس اللجنة إعلام جميع الحضور بأن اللجنة الثانية المشكلة لتقييم ثمن الأرض اللازمة
للمكب وبمشاركة ممثلين عن القطاع الخاص أنهت عملها وأصدرت تقريرها حول هذا الموضوع
وهذا طلب رئيس اللجنة من عضو اللجنة د.علي برهوم قراءة تقرير اللجنة.
قام د.علي برهوم بقراءة التقرير وتوضيح السعر لكل مربع حسب المخطط المرفق ولكل الحضور وبعد
الانتهاء من هذه الخطوة فتح باب النقاش.
أفاد آل الشاعر بأنهم يرفضوا رفضاً باتاً تقديرات اللجنة الثانية لأسعار الأرض الخاصة بهم
وكذلك فعل صلاح شبيب وسعد الدين أبو اسنيمية.
أوضح لهم رئيس اللجنة بأن اللجنة الثانية أنهت عملها بشفاافية وأمانة كاملة وأن مجلس إدارة النفايات
الصلبة والوزارة تعتبر هذا التقييم هو الأساس للتعامل مع أصحاب الأرض وإذا استمر رفضهم لتقرير اللجنة فإن
مجلس إدارة النفايات الصلبة سوف تلجأ إلى القانون للتعامل مع هذا الموضوع بهدف استملاك الأرض
والتعويض على أساس تقرير لجنة التقييم الثانية.
وبهذا انتهت الجلسة

محضر اجتماع لجنة شراء الأرض اللازمة لإنشاء مكب للنفايات
الصلبة
لمحافظات خانيونس - رفح والوسطى
اجتماع رقم (6)

الأربعاء 2012/9/26م

الحضور :

1. أحمد عبد الخالق الفرا رئيس اللجنة
2. د. علي برهوم عضو اللجنة

موضوع الجلسة : التفاوض مع أراضي أبو ريدة أحد مالكي الأرض اللازمة لإنشاء المكب.
بناء على اتصال من قبل أراضي أبو ريدة حول رغبته في التفاوض بعيداً عن المالكين الآخرين
تم تحديد جلسة مع المذكور وذلك يوم الأربعاء 2012/9/26م الساعة العاشرة صباحاً بمقر الوزارة.
بدأ السيد رئيس اللجنة بالترحيب بالسيد أبو ريدة وطلب منه توضيح موقفه من تقرير لجنة تخمين ثمن
الأرض الثانية إذا كان يعرف محتواه بالضبط.
أفاد السيد أبو ريدة بأن ميلاً بيع الأرض بالنسبة له مرفوض الآن وأنه يرغب في تأجير الأرض على أن
يؤخذ في الاعتبار بعض الأمور المهمة مثل :

1. القيمة الإيجارية العرض المقدم من المجلس سابقاً كان 350 دولار أمريكي /سنة/دونم.
ويعد نقاش وتفاوض أوضح رئيس اللجنة بأن عرض اللجنة للإيجار هو
500 دولار أمريكي/سنة/دونم وسيتم رفع هذا الموضوع لمجلس الإدارة للقبول أو الرفض.
2. المدة الإيجارية 30 سنة.
3. فحص إمكانية الاستفادة من فرص العمل من قبل آل أبو ريدة صاحب الأرض في حال توفر
فرص عمل في الموقع.
4. الاستفادة من ناتج الحفر (نسبة مئوية) من قبل أراضي أبو ريدة.
5. طلب السيد أراضي أبو ريدة أن تكون هناك نسبة زيادة للقيمة الإيجارية تعوض فرق تآكل العملة.
انتقلت اللجنة في نهاية الجلسة على أن يتم عقد جلسة ثنائية بين أراضي أبو ريدة وعضو اللجنة
د. علي برهوم لتثبيت النقاط المذكورة أعلاه ورفعها إلى رئيس اللجنة للنقاش ومن ثم العرض على
مجلس الإدارة في مجلس إدارة النفايات الصلبة للنقاش واتخاذ القرار .

وبهذا انتهت الجلسة

محضر اجتماع رقم (7)
حول استكمال التفاوض مع السيد راضي ابو ريدة بناء على
تكليف رئيس لجنة الشراء

اليوم الثلاثاء الموافق 2012/10/02م.

بناء على تكليف رئيس لجنة شراء الارض اللازمة لإنشاء مكتب للنفايات الصلبة في منطقة الفخاري وبناء على محضر الاجتماع السابق رقم (6) تم تكليف د. علي بروهوم عضو لجنة الشراء باستكمال النقاش مع السيد راضي سليمان ابو ريدة حول آلية الايجار للأرض التي يمتلكها لاستخدامها في إنشاء المكتب تم عقد اجتماع مع المذكور وخلال الاجتماع قدم السيد راضي ابو ريدة العرض التالي:

1. في حالة الايجار:

- طلب المذكور ان تكون القيمة الاجارية السنوية للدونم \$700 دولار امريكي .
- أن تكون هناك زيادة سنوية في القيمة الاجارية وأوضح بأن هناك نظام معمول به في وكالة الغوث الدولية يسمح بزيادة 7-8% زيادة سنوية.
- المدة الاجارية 30 سنة.
- دفع مبلغ مقدم من القيمة الاجارية بقيمة 30%.
- أن تكون فرض التشغيل في الموقع لصالح أفراد من عائلته.
- أن يستفيد المذكور من ناتج الحفر.
- أن يكون للمذكور نسبة من الفاتورة في حالة إنشاء وحدة فرز للنفايات واعادة استخدامها.

2. في حالة البيع: طلب المذكور بأن يكون سعر البيع هو 22.000 دولار امريكي لكل دونم.

بناء على العرض المقدم من السيد راضي ابو ريدة أوضح له عضو اللجنة د. علي بروهوم الآتي:

1. حسب النظام المعمول به وممثال على ذلك الاراضي المؤجرة حالياً لمجلس ادارة النفايات الصلبة لمنطقتي دير البلح وخانيونس لا يوجد أي نسبة زيادة على الاجرة السنوية وخاصة أنه سيتم ربط قيمة الايجار بالدولار الامريكي وفي حالة انخفاض القيمة الشرائية لمبلغ الايجار على المؤجر تقديم طلب للنظر فيه ودراسته وفي حالة وجود انخفاض يوافق المجلس على التعويض .
2. أن القيمة الاجارية المطلوبة لكل سنة عالية وهذا الرقم سيدفع المجلس بالتفكير في اتجاه شراء الارض بدلاً من الايجار.

3. بخصوص امكانية ايجاد فرص عمل لافراد عائلة ابو ريده في الموقع في حالة الموافقة على الايجار فإن هذه سياسة المجلس وستكون الاولوية لذلك إن توفرت الشروط اللازمة للتوظيف .
4. تم التوضيح بأن هناك نوعان من الضرائب مطلوب دفعها للحكومة في حالة تم الايجار وهما:
 - ضرائب مباشرة ويتحملها مالك الارض.
 - ضرائب اخرى (ضريبة الدخل + الضريبة المضافة) ويتحملها المستأجر.
5. سيتم رفع العرض المقدم من السيد راضي ابو ريده الى لجنة الشراء للبحث فيه.

وبهذا اغلق المحضر

محضر اجتماع

موضوع الاجتماع // نتائج المناقشات التي تمت مع ممثلين عن أصحاب الأراضي بموقع مكتب النفايات الصلبة لكل من محافظات خان يونس رفح و الواسطي

انه في يوم الأحد الموافق 07 / 10 / 2012 م وبمقر وزارة الحكم المحلي وبناء على دعوة من وزير الحكم المحلي للجنة المشكلة لإجراء المناقشة والحوار مع ممثلين عن ملاك هذه الأراضي وكان الحضور من أعضاء اللجنة كل من :

1 - أ . محمد جواد الغرا رئيس اللجنة

2 - م . مصطفى الشواف عضو

3 - د . علي برهوم عضو

وحيث تم عقد عدة اجتماعات وتمت محاورتهم ومناقشة البدائل معهم ، وانه بعد المناقشة وتبادل وجهات النظر والاسترشاد بأراء مدراء ماليين اختصاصيين فقد خلصت اللجنة في تقييمها إلى النتائج التالية وذلك وفق التسلسل التالي :-

1 - قام الأخ د. علي برهوم بسرد وعرض نتائج النقاش والحوار الذي تم مع ممثلين عن أصحاب الأراضي وهم من عائلات آل الشاعر ، آل ابو ستيمة ، آل شبير حيث تم فتح المناقشة من خلال الجلسات معهم على أساس إن يتم شراء الأرض بالتراضي بين المجلس والملاك تجنباً لموضوع استملاك الأرض وفق القانون مقابل تعويض السادة الملاك عن ممتلكاتهم حيث أبدت اللجنة المرونة الكافية لذلك التوجه الخاص بالشراء وتجاوزت الأرقام التي تم الاسترشاد بها من خلال لجنة التخمين أو الأسعار السائدة محلياً وذلك لمواصفات أراضي لها نفس النوع من التملك أو الوضع الجغرافي بحكم قربها من خط التماس - إلا إن الملاك رفضوا هذا العرض من اللجنة والتي كان وفق تقييمها أن يتم أفضلية الشراء من الإيجار خاصة وأن من شروط المالكين للإيجار أن يكون العقد قابل للزيادة نسبة مئوية سنوياً ودفع مبلغ مقدم عن عدة سنوات لاحقة .

2 - أشار د . علي برهوم إلى أن الحوار الذي تم مع المالك (راضي سليمان ابو ريذة) وهو صاحب الأرض الأكبر مساحة 125 دونم والذي حصر عرضه في الموافقة على انتفاع المجلس من الأرض في البدائل التالية :-

أ - أن سعر الإيجار للدونم الواحد هو مبلغ 700 دولار / السنة مع زيادة نسبة مئوية سنوية وذلك أسوة بما هو معمول به مع وكالة الغوث الدولية وذلك وفق ما ذكر .

ب - أن سعر البيع للدونم الواحد هو 22000 دولار .

ج - طالب السيد المواطن المذكور بامتيازات إضافية مثل استفادته من ناتج الحفر / فرص عمل بالموقع / استفادة مالية من وحدة فرز النفايات .

د - طالب المواطن راضي ابو ريذة بدفع 30 % من القيمة في حالة الإيجار مقدماً .

وبناء على ما تقدم فإن اللجنة بعد المناقشة والتقييم (خاصة وبعد صدور قرار الاستملاك لصالح مجلس إدارة النفايات الصلبة وذلك لمحافظة خانيونس رفح و الوسطى ذلك بتاريخ 25 / 09 / 2012 م من الحكومة) وتم استلام قرار الاستملاك بتاريخ 03 / 10 / 2012 م .
فإن اللجنة أقرت السير قدماً والاستمرار في عملية الاستملاك وتسجيل الأرض لدى الجهات المعنية وباسم مجلس إدارة النفايات الصلبة لمحافظة خانيونس رفح والوسطى ومن تم التعويض المالي ومع قرار المحكمة لكل من يدعي الحق أو المنفعة على الأرض التي تم إستلاكها حسب القانون وذلك من خلال وزارة الحكم المحلي .
أقفل المحضر في تمام الساعة الواحدة ظهراً بعد اعتماد وتوقيعه .

عضو اللجنة
عضو اللجنة
رئيس اللجنة
د . علي برهوم
مصطفى الشواف
جواد الفرا
م .
أ . محمد

الملحق رقم (9): نموذج تظلم

نموذج تظلم				
رقم الشكوى		نسخة إلى :		
اسم مستلم الشكوى		نسخة أصلية إلى الجهة المستلمة.		
المحافظة / المنطقة		صورة إلى الجهة المسئولة.		
التاريخ:				
معلومات متعلقة بحالة التظلم				
موضوع الشكوى :				
بيانات مقدم الشكوى:				
الاسم	وسيلة تلقي الشكوى:			
رقم الهاتف	<input type="checkbox"/> عبر الهاتف. <input type="checkbox"/> من خلال المجتمع المحلي.			
العنوان	جلسة الحصول على المعلومات:			
المدينة/القرية/الحي	<input type="checkbox"/> بالبريد. <input type="checkbox"/> بطريقة غير رسمية. <input type="checkbox"/> أخرى.			
المحافظة/المنطقة				
توقيع مقدم الشكوى				
أمثلة تفصيلية للتظلمات				
1. إلحاق الضرر بالبنية التحتية و الممتلكات العامة:		2. نقص و فقدان لمصادر الرزق:		3. حوادث الطرق:
أ. الطرق.		أ. الثروة الزراعية.		أ. إصابات.
ب. الجسور.		ب. الثروة الحيوانية.		ب. ضرر في الممتلكات.
ت. خطوط الهاتف و الكهرباء.		ت. المشاريع التجارية صغيرة الحجم.		ت. ضرر في الثروة الحيوانية.
ث. مصادر مياه الشرب.		ث. أخرى.		ث. أخرى.
ج. مصادر مياه لغير الاستخدام الأدمي.				
ح. شبكة المجاري.				
خ. أخرى				
4. الأحداث المتعلقة بنزع الملكية و التعويضات (حدد)		5. إعادة التوطين (حدد)		6. التوظيف (حدد)
				7. العلاقات المجتمعية و إنشاء المخيم:
				أ. لإزعاج الناتج عن الغبار و الأتربة.
				ب. الإزعاج الناتج عن الضوضاء.
				ت. الاهتزازات الناجمة عن الانفجارات.
				ث. السلوكيات السيئة للأشخاص العاملين في المشروع.
				ج. متابعة الشكوى.
				ح. أخرى (حدد)
				8. أخرى (حدد)